



# CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER  
2021





# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.12.2021	Stand 30.06.2021	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	1.463.910	1.203.101	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.833.776	1.468.421	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	260.329	279.982	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	26,7	24,7	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.386.599	1.074.655	TEUR
davon direkt gehalten	468.260	463.430	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	918.339	611.225	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	65	55	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	40	30	
davon im Bau/Umbau	3	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Käufe von Objekten	11	8	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	95,7	90,7	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	342.382	305.557	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-134.635	-117.592	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	207.747	187.965	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	14,2	15,6	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	1,3	2,5	%
seit Auflage <sup>10</sup>	13,4	11,4	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	137.887.404	113.230.230	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	10,62	10,63	EUR
Ausgabepreis <sup>12</sup>	11,15	11,16	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.10.2021	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,15	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	0,49	0,98	%

Auflage des Fonds: 01.02.2016  
 ISIN: DE000A141UZ7  
 WKN: A141UZ  
 Internet: [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)

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

1 Im Berichtszeitraum vom 01.07.2021 bis 31.12.2021, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2020 bis 30.06.2021.

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

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

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

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

6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

10 Angabe zum 31.12.2021 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 31.12.2021, Angabe zum 30.06.2021 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2021.

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

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



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 (Vermögensübersicht)	15
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:	20
Immobilienverzeichnis	20
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	48
Übersicht Anschaffungskosten	58
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	69
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil II:	72
Bestand der Liquidität	72
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil III:	75
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	75
Ertrags- und Aufwandsrechnung	76
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	80
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	80
Sonstige Käufe und Verkäufe	80
Anhang	81
Übersicht Vermietung	98
Gremien	100

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Europäische Wirtschaft

Die EU-Wirtschaft ist schwächer als prognostiziert in das neue Jahr gestartet. Nachdem die Produktion im Sommer letzten Jahres wieder das Niveau von vor der Pandemie erreicht hatte, wurde bereits in der Herbstprognose mit einer moderaten Verlangsamung gerechnet. Seitdem hat sich der Gegenwind für das Wachstum jedoch verstärkt. Nach einer Schwächephase dürfte die wirtschaftliche Expansion im zweiten Quartal dieses Jahres wieder an Fahrt gewinnen und über den Prognosehorizont hinweg robust bleiben. Nach einer kräftigen Erholung um 5,3 % im Jahr 2021 wird für die EU-Wirtschaft nun ein Wachstum von 4,0 % im Jahr 2022 (wie im Euroraum) und von 2,8 % im Jahr 2023 (2,7 % im Euroraum) prognostiziert.<sup>1</sup>

Das Wiederaufflammen der Pandemie im letzten Herbst und die exponentielle Ausbreitung der neuen Omicron-Variante haben in vielen EU-Ländern zu einer erneuten Belastung der Gesundheitssysteme und zu einer noch nie dagewesenen Welle von Arbeitsausfällen geführt. Die Regierungen in der gesamten EU haben erneut Beschränkungen eingeführt, die jedoch im Allgemeinen milder oder gezielter sind als bei früheren Wellen. Anhaltende Logistik- und Versorgungsengpässe, einschließlich der Verknappung von Halbleitern und einigen Metallrohstoffen, belasten weiterhin die Produktion, ebenso wie die hohen Energiepreise. Ein stärker als erwartet ausgeprägter Inflationsdruck belastet die Kaufkraft der Haushalte.<sup>2</sup>

Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität werden unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,50 % belassen. Um sein symmetrisches Inflationsziel von 2 % zu unterstützen und im Einklang mit seiner geldpolitischen Strategie geht der EZB-Rat davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass die Inflationsrate deutlich vor dem Ende seines Projektionszeitraums 2 % erreicht und sie diesen Wert im weiteren Verlauf des Projektionszeitraums dauerhaft hält, und er der Auffassung ist, dass die Entwicklung der zugrunde liegenden Inflation hinreichend fortgeschritten ist, um mit einer sich mittelfristig bei 2 % stabilisierenden Inflation vereinbar zu sein. Dies geht unter Umständen damit einher, dass die Inflation vorübergehend moderat über dem Zielwert liegt.<sup>3</sup>

## Europäischer Wohnungsmarkt

Der gesamte europäische Immobilienmarkt in allen Assetklassen kletterte 2021 auf ein historisch hohes Gesamttransaktionsvolumen und setzte damit die Erholung von der Covid-19 Pandemie fort. Das Gesamtvolumen erreichte 340,2 Mrd. € und lag damit nur knapp unter dem Rekordwert von 349,1 Mrd. € aus dem Jahr 2019. Allein im vierten Quartal wurden fast 128 Mrd. EUR umgesetzt, was es zum zweitbesten Quartal aller Zeiten macht. Drei wichtige Märkte - Deutschland, Schweden und Dänemark - verzeichneten ein Rekordjahr für das Transaktionsvolumen.<sup>4</sup>

Es war ein Rekordjahr für Wohn- und Gewerbeimmobilien, die beiden wichtigsten Immobiliensektoren, die sich nach der Pandemie einer größeren Nachfrage erfreuten als vor der Krise. Die Transaktionen im Wohnimmobiliensektor beliefen sich 2021 auf fast 100 Mrd. EUR, der mit Abstand höchste Jahreswert seit Beginn der Aufzeichnungen und ein Anstieg um 45 % gegenüber dem bisherigen Höchststand im Jahr 2019. Zum ersten Mal lag der Wohnungssektor auf Augenhöhe mit dem Bürosektor. Dieser enorme Anstieg ist auf zwei übergroße Transaktionen zurückzuführen: Die Übernahme der gesamten Deutsche Wohnen-Sparte durch Vonovia für fast 28 Milliarden Euro und der Kauf des Wohnportfolios von Akelius durch Heimstaden für 9,1 Milliarden Euro.<sup>5</sup>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Fondsstrategie und Bericht des Fondsmanagers

Das Sondervermögen ist per 31.12.2021 nunmehr in acht Ländern investiert. Dabei liegt das Bestreben des Fondsmanagements in der Bestandsverwaltung und –optimierung sowie gleichzeitig das kontinuierliche Anwachsen des Netto-Fondsvolumens durch Akquisitionen im Fokus. Neben der Erweiterung insbesondere von sechs Bestandsgebäuden in Dänemark mit guten bis sehr guten Energiezertifikaten wurde ebenfalls ein besonderes Augenmerk auf die Akquisition von fünf Projektentwicklungen – Wien, Bochum, Coburg sowie Rotterdam – und damit der weiteren Verjüngung des Portfolios gelegt. Dabei spielen ESG Parameter eine weiterhin immer wichtige Rolle bei den Akquisitionentscheidungen.

Demnach wuchs das Portfolio im ersten Geschäftshalbjahr durch Wertsteigerungen aufgrund von Miet- und Marktentwicklungen sowie durch die signifikanten Übernahmen der Immobilien von rd. 1.075 Mio. EUR auf 1.387 Mio. EUR. Nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der noch im Bau befindlichen Wohnanlagen wird das Immobilienvermögen unter Heranziehung der Kaufpreise auf 1.695 Mio. EUR ansteigen. Das Nettofondsvermögen, welches die Liquidität für die Verbindlichkeiten aus den Projektentwicklungsankäufen beinhaltet, nahm von 1.203 Mio. EUR auf 1.464 Mio. EUR zu.

## Performance

Der Catella Wohnen Europa konnte seit Auflage 01.02.2016 eine Gesamtrendite nach BVI von 13,4 % erwirtschaften (Stand: 31.12.2021). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2021/2022 (01.07.2021 bis 31.12.2021) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 1,3 % realisieren.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.12.2021 rd. 342,4 Mio. EUR (23,4 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 269 Mio. EUR.

## Akquisition

### *Aarhus*

Die in 2020 fertiggestellte Wohnanlage „Hi:Life“ umfasst 234 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und kennzeichnet sich durch ihr modernes Erscheinungsbild mit einer Fassade aus Zink- und Holzelementen aus. Auf den ca. 17.635 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche des Objekts finden sich diverse Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie Balkone oder Terrassen in jeder Wohnung. Das mit dem Energielabel „A2015“ als sehr energiesparsam ausgezeichnete Gebäude verfügt zudem über eine großflächige Solarkollektorenanlage, welche sich auf dem Dach über eine Fläche von 800 m<sup>2</sup> erstreckt. Mit dem Ankauf des Hi:Life in Aarhus wird das Portfolio an nachhaltigen Mietwohnungen weiter ausgebaut und die Diversifikation der Länderallokation zusätzlich erhöht. Das Objekt kennzeichnet sich durch seinen qualitativ hochwertigen Ausstattungsstandard bei gleichzeitig bezahlbarem Mietniveau, welches leicht unterhalb der Marktmiete liegt.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## *Sevilla*

Das Objekt in Sevilla besteht aus 68 Zwei- und Dreibettwohnungen mit jeweils einem separaten Abstellraum und 84 Parkplätzen. Hierbei verfügt das Objekt über großzügige Freizeiteinrichtungen wie einen Swimmingpool, einen Kinderspielplatz, Padel- und Tennisplätze, einen Sportbereich und Gärten. Der Komplex wurde Ende 2020 fertiggestellt und hat eine Gesamtfläche von 11.500 m<sup>2</sup>.

## *Pamplona (ES)*

In Pamplona Ezcaba wurde die Wohnanlage durch das benachbarte Bestandsgebäude erweitert. Dieses ist ebenso wie das bisherige Portfolioobjekt ein Wohnungsbau, welcher gedeckelte Sozialmieten anbietet und dementsprechend die ausgegebene Strategie der erschwinglichen Mieten weiter umsetzt.

## *Bestandsportfolio in Kopenhagen und Aarhus (DK)*

Für rd. 140 Mio. EUR stellt der Ankauf des Bestandsportfolios in der dänischen Hauptstadt Kopenhagen sowie der zweitgrößten dänischen Stadt in Aarhus im Dezember 2021 den Löwenanteil dar. Dabei zeichnen sich die Gebäude, außer einem kleineren Objekt im Großraum Aarhus, mit Baujahren nach 2017 besonders durch sehr gute Energiezertifikate aus. Die nahezu voll vermieteten Bestandsgebäude erreichen hierbei sehr gute Werte in Bezug auf die Paris Klimaziele 2050 und stellen vor allem hierdurch eine sehr gute Optimierung und Erweiterung des Immobilienvermögens dar.

## *Wien (AT)*

Im 20. Bezirk ist ferner eine Projektentwicklung erworben worden, welche eine sehr gute Gebäudezertifizierung im System der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) mit garantierter Zielerreichung des Bewertungslevels GOLD nach DGNB erreichen werden. Darüber hinaus wurde bereits im Dezember 2021 eine weitere Projektentwicklung im 14. Wiener Bezirk gesichert, welches in Q1 2022 in das Sondervermögen überführt werden soll.

## *Linz (AT)*

Im Dezember 2021 ist zudem ein voll vermietetes Bestandsobjekt in Linz (AT) für ca. EUR 23 Mio. angekauft worden, welches eine vorteilhafte Erweiterung für das Sondervermögen auf dem österreichischen Markt darstellt. Es handelt sich hierbei um das erste österreichische Bestandsobjekt, welches für das Sondervermögen gesichert werden konnte und stellt neben den aktuellen Projektentwicklungen in Wien eine sehr gute Ergänzung dar. Das Bestandsobjekt diversifiziert das aktuelle Portfolio weiter im europäischen Raum und erschließt mit Linz einen sehr attraktiven Wohnungsmarkt.

## *Coburg (DE)*

Im Oktober 2021 ist zudem eine im Bau befindliche Projektentwicklung in Coburg angekauft worden, welche bereits im nächsten Jahr fertiggestellt werden soll. Neben einer attraktiven Mikrolage nördlich der Coburger Altstadt, welche innerhalb von etwa 10 Minuten Fußweg erreichbar ist, werden hier insbesondere bezahlbare Familienwohnungen für das Sondervermögen errichtet. Auf dem gesamten Areal entstehen insgesamt zehn Wohngebäude mit unterschiedlichen Miet- und Eigentumsnutzungen, so dass hier ein attraktives neues Stadtquartier entwickelt wird. Davon werden drei Gebäude in das Sondervermögen übergehen.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## *Bochum (DE)*

Im Dezember ist zudem ein Neubauobjekt mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Bochum-Ehrenfeld (DE) für ca. EUR 35,5 Mio. erworben worden. Das Projekt besticht hierbei durch den gut geplanten Wohnungsmix, vor allem 2- und 3-Zimmerwohnungen sowie mit KfW-55 Qualität und einem Anteil von 22 geförderten und 99 frei finanzierten Wohnungen.

## *Rotterdam (NL)*

In Rotterdam wurde die Projektentwicklung mit 161 Wohnungen in den Fonds übernommen und soll bis Ende 2022 fertig gestellt werden.

## *Zwolle (NL)*

Im niederländischen Zwolle ist in zentraler Lage ein voll vermietetes Bestandsgebäude zu ca. EUR 22 Mio. gesichert worden, welches im Laufe Q1 2022 in das Sondervermögen überführt werden soll.

## Ausblick

Für das zweite Geschäftshalbjahr plant das Fondsmanagement den differenzierten weiteren Aufbau des Portfolios. Hierbei sollen insbesondere unter ESG Gesichtspunkten positiv zu beurteilende Projekte im Vordergrund stehen, so dass die Strategie das Sondervermögen mit nachhaltigen sowie auch Bestandsgebäuden mit jüngeren Baujahren weiter aufzuwerten voranschreitet. Gleichzeitig sollen in Bezug auf die aktive Bestandsverwaltung und -optimierung unter Berücksichtigung von ESG- sowie Dekarbonisierungsstrategien das Portfolio weiterentwickelt werden.

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

<sup>2</sup> EU – Winter 2022 Economic Forecast, [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ip169\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ip169_en.pdf)

<sup>3</sup> European Central Bank: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220203~90f8e94662.en.html>

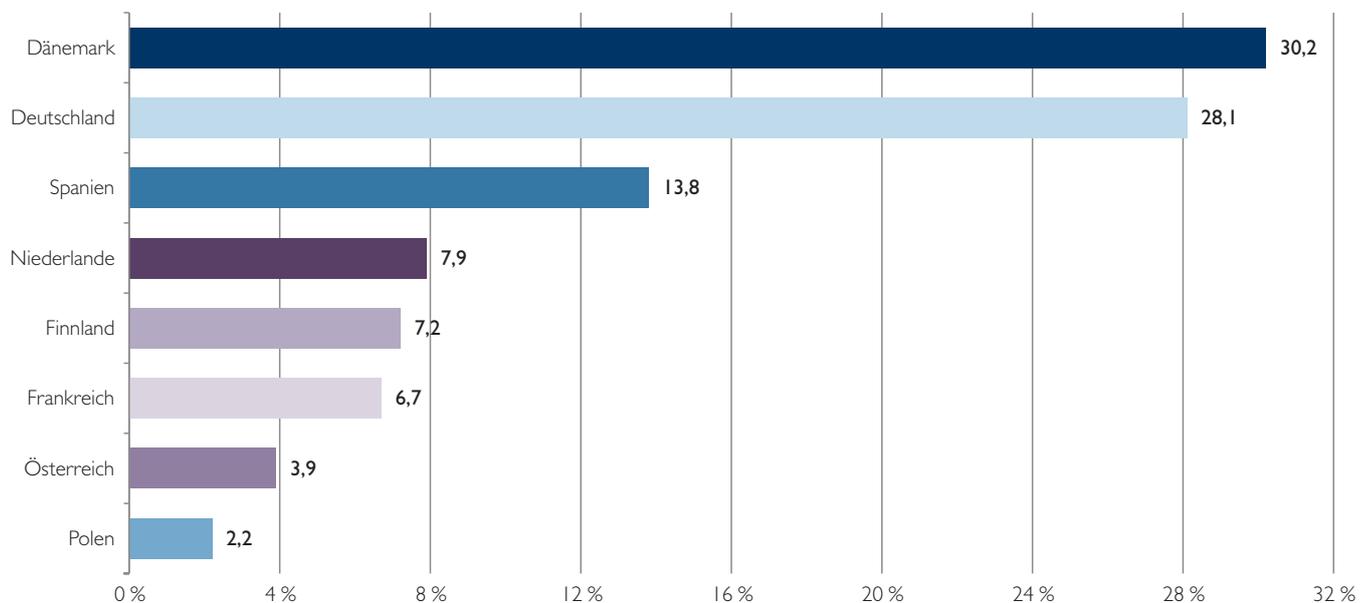
<sup>4</sup> Real Capital Analytics: Capital Trends Europe Q4 2021, p. 1.

<sup>5</sup> Real Capital Analytics: Capital Trends Europe Q4 2021, p. 2.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

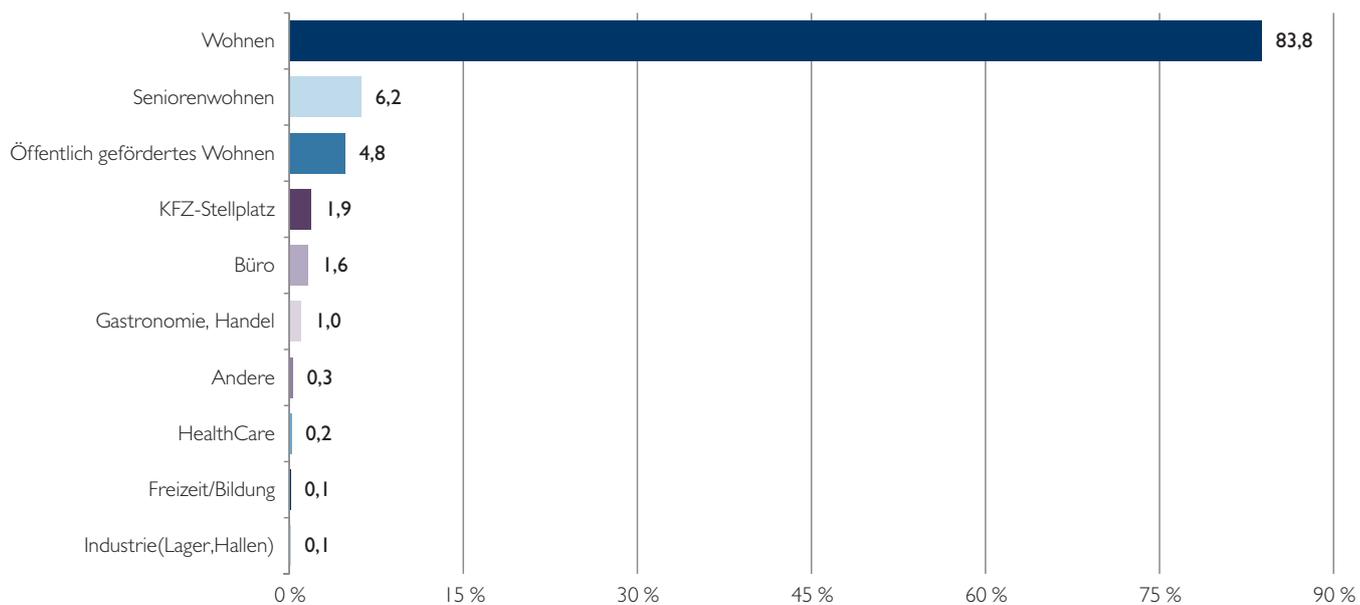
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

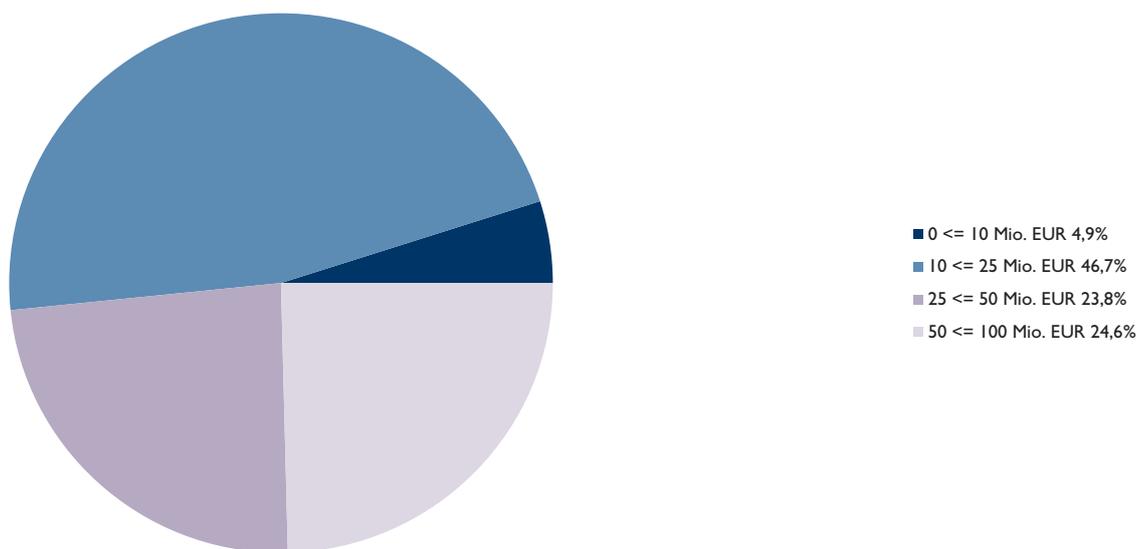
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Größenklassen der Fondsimmobilien

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



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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

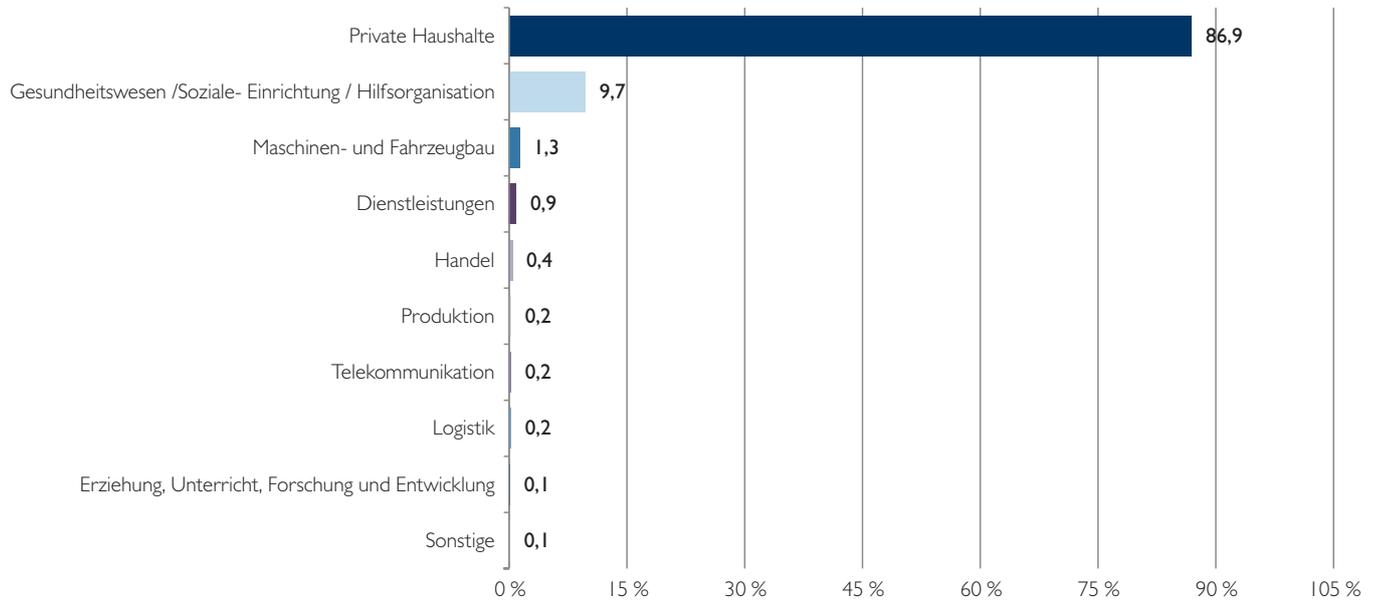
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	145.890	10,5	79.611	5,7
PLN	0,0	0,0	0,0	0,0
DKK	0,0	0,0	144.366	10,4
<b>GESAMT</b>	<b>145.890</b>	<b>10,5</b>	<b>223.976</b>	<b>16,2</b>

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	16.643	1,1
PLN	6.263	0,4
<b>GESAMT</b>	<b>22.906</b>	<b>1,6</b>

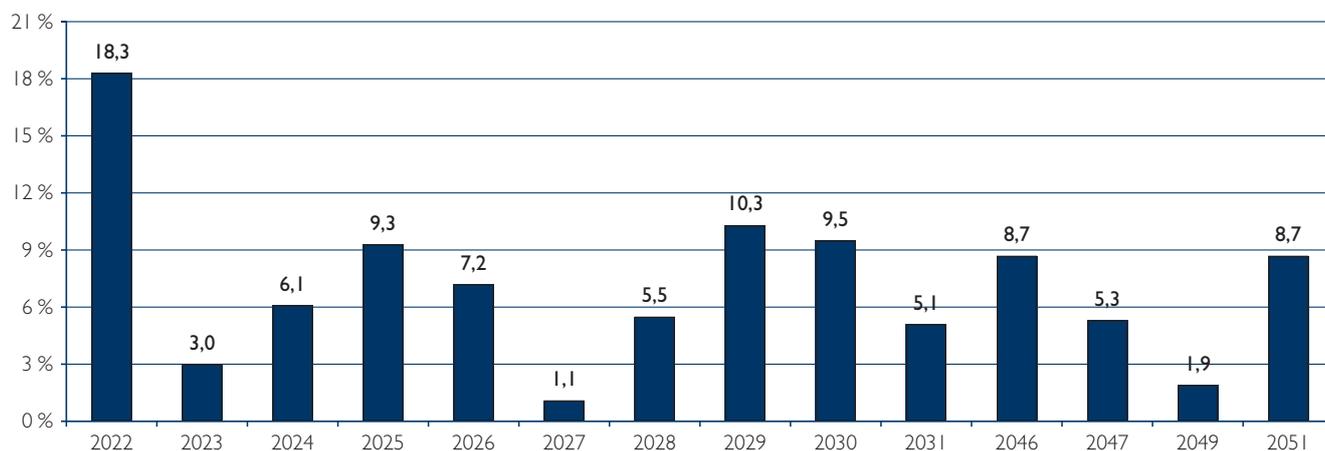
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	109.863	29,7
1 bis 2 Jahre	11.000	3,0
2 bis 5 Jahre	93.160	25,2
5 bis 10 Jahre	155.844	42,1
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>369.866</b>	<b>100,0</b>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

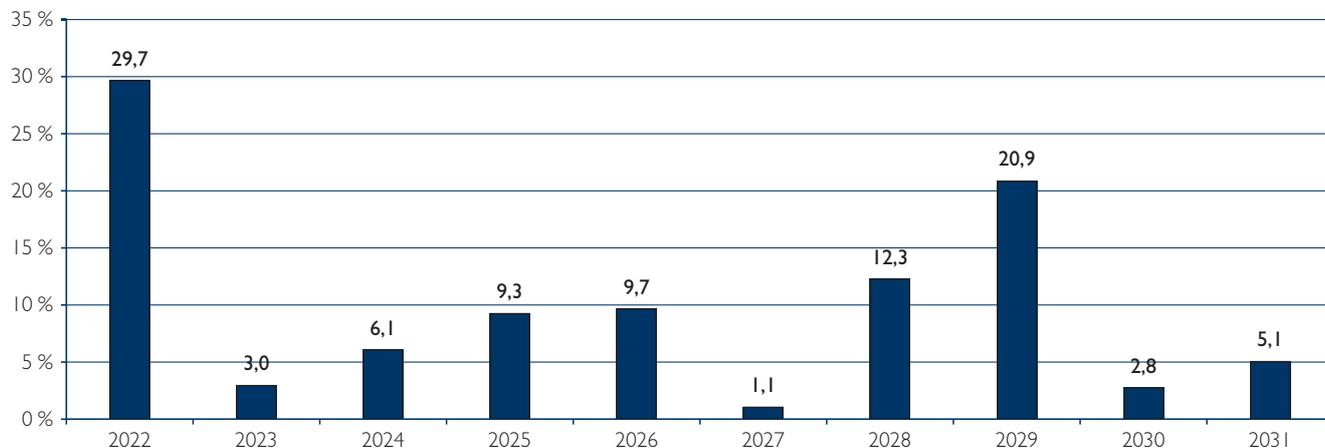
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 369.866 TEUR.

## Personal und Organisation

Herr Henrik Fillibeck hat mit Ablauf des 15.09.2021 sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		427.480.000,00	29,20
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		40.780.000,00	2,79
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Immobilien</b>		<b>468.260.000,00</b>	<b>31,99</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		339.165.236,51	23,17
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(115.765.493,53)		
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		<b>339.165.236,51</b>	<b>23,17</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(115.765.493,53)</b>		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		342.382.070,84	23,39
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(5.769.948,63)		
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>342.382.070,84</b>	<b>23,39</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(5.769.948,63)</b>		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		7.263.408,30	0,50
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		361.153.841,06	24,67
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(183.768.174,11)		
3. Zinsansprüche		3.578.711,50	0,24
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(3.008.127,28)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		26.952.339,76	1,84
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.982.351,71	0,48
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(362.636,49)		
5. Andere		76.692.274,93	5,24
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-0,01)		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>482.622.927,26</b>	<b>32,97</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(187.138.937,87)</b>		
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>1.632.430.234,61</b>	<b>111,51</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(308.674.380,03)</b>		
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-145.890.000,00	-9,97
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-5.321.986,04	-0,36
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-6.983.107,23	-0,48
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-3.174.857,89	-0,22
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-172.387,24)		

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(-172.387,24)	-161.369.951,16	-11,02
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-7.150.391,70	-0,49
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(-172.387,24)	-168.520.342,86	-11,51
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>1.463.909.891,75</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		10,62	
Umlaufende Anteile		137.887.404	

Devisenkurse per 29.12.2021

Dänische Kronen	1 Euro	7,43475	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,60095	PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.12.2021 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2021 weist der Catella Wohnen Europa ein Netto-Fondsvermögen von 1.463.910 TEUR aus. Bei 137.887.404 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,62 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 24.698.304 Anteile ausgegeben und 41.130 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 260.329 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 25 direkt gehaltene Objekte und 40 indirekt über 43 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des CatellaWohnen Europa. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

### Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 468.260 TEUR. Es setzt sich aus 22 Wohnimmobilien und drei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 339.165 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 41 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland, Dänemark, Finnland, Luxemburg, Niederlande, Polen, Spanien und Österreich, sowie 2 Minderheitsbeteiligungen mit Sitz in Dänemark.

Im Berichtszeitraum wurden die Gesellschaften CWE 04 Netherlands Coöpertieve U.A., CWE 05 Netherlands Coöperatieve U.A., CWE Aarhus K/S, GRISEA GmbH & Co. KG ,Wien, Goteborg Allé 7 ApS, Goteborg Allé 7 HoldCoApS, Goteborg Allé HoldCo ApS, ImmoCommerz Delta GmbH und KEEP Svea HoldCo ApS gegründet.

### **Liquiditätsanlagen**

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 342.382 TEUR (Stand 30.06.2021: 305.557 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 482.623 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (7.263 TEUR) setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 5.814 TEUR und aus Mietforderungen in Höhe von 1.449 TEUR zusammen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (361.154 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.579 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 26.952 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 6.982 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.470 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 76.692 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 67.975 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 6.822 TEUR und Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 1.345 TEUR, Forderungen aus Anteilscheinumsatz 35 TEUR und aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 7 TEUR enthalten.

### **Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 161.370 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 145.890 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 5.322 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 6.983 TEUR werden mit 6.220 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 3.175 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 812 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 1.073 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 915 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehnszinsen in Höhe von 180 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 85 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 110 TEUR.

## **Rückstellungen**

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 7.150 TEUR ausgewiesen.

Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 6.049 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 996 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 105 TEUR gebildet.



# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
01/2017 (Immobilie)	47 / 46	1981 / 1987 / 1988 / 1995	11.672	-	6.468 / 6.469	SP, G
05/2017 (Immobilie)	41	1970 / 1982 / 1995	2.435	-	2.388	SP, G, EBK
05/2017 (Immobilie)	47 / 51	1964 / 1965 / 1988 / 1992	13.079	-	6.105	A, SP, G
05/2017 (Immobilie)	52 / 51	1963 / 1964 / 1992 / 1993	10.788	15	9.844 / 9.818	SP
06/2017 (Immobilie)	41	1963 / 1982 / 2003 / 2009	6.890	-	6.255 / 6.135	A, SP
07/2017 (Immobilie)	37 / 38	1960 / 1962 / 1978 / 1979 / 2008	12.359	-	8.215 / 8.216	A, SP, G

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
7		Kiwittsmoor 28-30 DE - 22417 Hamburg	W	W K A	90,6 7,3 2,1
8		Heppstraße 95 Borsigstraße 8 DE - 72770 Reutlingen	W	W K B	82,6 2,0 15,4
9		An der Barriere 7-17 Bergheimer Straße 498 D-I DE - 41466 Neuss	G/W	G/H W K	27,9 70,8 1,3
10		Cronenbergerstraße 347 -357 DE - 42349 Wuppertal	G/W	G/H W A	26,0 71,0 3,0
11		Erich-Schmidt-Weg 1-22 DE - 37083 Göttingen	W	B I W K A	2,1 0,0 92,7 4,5 0,7
12		Gothlandstraße 2-14 Ritterstraße 24-26 Wachtstraße 3-15 Trappenstraße 13-17 DE - 23558 Lübeck	W	W	100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale	
07/2017 (Immobilie)	45	1968 / 1986 / 2008 / 2009	13.800		12	5.631	A, SP, G
07/2017 (Immobilie)	59 / 56	1996 / 1997 / 2000 / 2002 / 2008	3.762	671 / 670		3.802	A, G, SP, EBK
07/2017 (Immobilie)	46	1959 / 1987 / 2007	4.413		743	2.420	G
07/2017 (Immobilie)	36	1969 / 1970 / 1977 / 1993 / 2007	4.222	807 / 809		3.407	A, SP, K
08/2017 (Immobilie)	41 / 46	1968 / 1970 / 1982 / 1987 / 1990	20.968	148 / 145		11.752	A, SP, G
11/2017 (Immobilie)	47 / 49	1929 / 1988 / 1990	7.098		-	7.366	EBK

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
13		Anne-Conway-Straße 11/13 DE - 28359 Bremen	W	W	100,0
14		Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	W	W K A	98,4 1,0 0,6
15		Rue Jules de Guesde FR - 33150 Cenon	W	W	100,0
16		Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	W	W	100,0
17		Seminarstr. 2, 2a Weißeritzstraße 28-32 DE - 1067 Dresden	W	G/H W K	1,3 90,6 8,1
18		avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	W	W	100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2018 (Immobilie)	67	2018	3.836	-	7.215	A, SP, EBK, G
04/2018 (Immobilie)	40	1962 / 1981 / 1991	9.334	-	6.604	A, SP, EBK
04/2018 (Immobilie)	58 / 68	2019	3.837	811	2.820	A, EBK, K
05/2018 (Immobilie)	60 / 70	2021	7.053	836	3.692 / 4.527	A, EBK, G, K
06/2018 (Immobilie)	77	2018	2.697	71	4.930	A, G, EBK
01/2019 (Immobilie)	55 / 65	2016	3.016	1.254	4.814 / 4.206	A, EBK, G, K

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
19		boulevard Saint- Just 22 FR - 86000 Poitiers	W	W	100,0
20		rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	W	W	100,0
21		Burgwall 9-17 Braunschweiger Straße 99, 101 DE - 38444 Wolfsburg	G/W	B G/H W F K A	38,8 0,3 56,8 0,6 2,2 1,3
22		Hasenheide 74 DE - 10967 Berlin	W	W F K	95,6 2,7 1,7
23		Johann- C. Wilken- Str. 2-4 DE - 18146 Rostock	W	W K B	93,2 5,5 1,3
24		Ellie-Voigt-Str. 1a-c,2a-c;Turmstr. 8a-c DE - 16321 Bernau	W	W K	96,8 3,2

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
01/2019 (Immobilie)	54 / 64	2015	9.030	896	6.746 / 5.850	A, SP, EBK, K
01/2019 (Immobilie)	56 / 66	2017	14.519	1.027 / 2.043	5.431	A, SP, EBK, G, K
12/2019 (Immobilie)	46	1967 / 1969 / 1997 / 2018 / 2020	19.524	9.375 / 9.346	11.448	A, SP, EBK, G, K
05/2020 (Immobilie)	79	2020	2.505	338	6.332	A, G, EBK
09/2020 (Immobilie)	54	1985 / 1995 / 1998 / 2002	12.045	428 / 90	6.367	A, SP, EBK
01/2021 (Immobilie)	79	2020	7.753	-	6.505	A, SP

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
25	 Wittekindstr. / Rheinlanddamm 36,38 / 21 I DE - 44139 Dortmund	W	W 95,3 K 4,5 A 0,2

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

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
26	-	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 61.082 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
27	-	CWE Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
28	 Calle Alaro 4 ES - 28042 Madrid	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.903 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.725 TEUR	W	W 100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2021 (Immobilie)	69	2020	4.103	21	10.378	A, EBK, G, SP

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	67	2008	2.096	-	4.639	A, SP, EBK, G, K

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
29		Rambla del Poblenou 124-126 Carrer de Sant Joan de Malta 148-152 ES - 8018 Barcelona	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.820 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.470 TEUR	G/W	G/H 18,5 W 76,4 K 5,1
30		Calle de Genova 5 ES - 28004 Madrid	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.623 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.578 TEUR	G/W	B 1,3 G/H 12,4 W 76,7 K 6,9 A 2,7
31		Helftheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.792 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	B 0,5 I 0,1 W 96,9 A 2,5
32		Chicagostraat 4-34 Chicagostraat 40-70, 74-86, 90-106 Detroitpad 7-54 Edinburghpad 10-49 NL - 1334 KD Almere	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.792 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	W 97,0 K 3,0
33		Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.759 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.200 TEUR	W	W 100,0
34		Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.742 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.400 TEUR	W	W 100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	60	2001	1.555	1.292	6.005	A, EBK, G
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	66 / 55	1920 / 1996 / 2007 / 2013	604	352	2.822	A, EBK, G
11/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	56	1975 / 1997 / 2016	1.179	111 / 117	4.253	A, EBK
11/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	70 / 69	2010 / 2011 / 2012	4.542	-	11.873	A, EBK, G
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	63	2004	4.073	-	9.046	A, EBK, G
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	64	2005	4.073	-	9.046	A, EBK, G

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
35		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	Catella CWE 01 Deutschland GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.614 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	B 2,1 W 95,5 K 2,4
36		Van Grobbendoncklaan 65-192 NL - 5213 AV Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.792 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.710 TEUR	W	W 100,0
37		Paseo de los Donantes de Sangre 24-28 Calle Remigia Echarren 6,8 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.715 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.400 TEUR	W	W 99,8 K 0,1 A 0,1
38		Plaza Puerta de Badostain 1-17 Calle Ibia 2-10 Calle Elizmendi 27,29 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	I 0,2 W 99,5 K 0,3 A 0,0
39		-	CWE Finland 01 Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
40		-	CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 41.535 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2017 (Immobilie) 10/2016 (Beteiligung)	66	2017	1.264	165	2.259	A, EBK, G
12/2017 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	61 / 62	1977 / 2002 / 2003 / 2016	2.880	38	3.204	A, SP, EBK
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	66	2007	2.757	-	7.105	A, G, EBK, K
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	65	2005 / 2006	8.977	21	15.076	A, G, EBK, K
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
41		Vesirattaaanmäki I FI - 2740 Espoo	Asunto Oy Espoon Myllynkivi, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 855 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.141 TEUR	W	W 99,0 K 1,0
42		Vattuniemenkuja 8 FI - 210 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 140 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.883 TEUR	W	B 1,8 W 94,0 K 3,0 A 1,2
43		Viikinportti 2 FI - 790 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Viikinportti, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 380 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.727 TEUR	W	B 2,9 G/H 2,0 W 92,9 K 2,2
44		Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puisto- katu 76, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.451 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.315 TEUR	W	B 4,8 G/H 4,1 W 89,0 K 1,8 A 0,3
45		Jaakkolantie 2 FI - 4250 Kerava	Asunto Oy Keravan Jaakonkulma, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 520 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.868 TEUR	W	W 98,5 K 1,5
46		Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.032 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.220 TEUR	W	G/H 1,8 W 97,8 K 0,4

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	60 / 70	2011	4.083	-	2.309	SP, A, EBK, K
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	60 / 70	2011	2.460	137	3.526	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	60 / 70	2011	3.870	275	4.804	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	60 / 70	2011	4.885	277 / 276	3.375	A, SP, EBK
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	60 / 70	2011	8.448	-	1.618	SP, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	60 / 70	2011	764	31	2.299	A, SP, EBK, G

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
47		Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Colmschate Deventer	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 10.868 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.900 TEUR	W	W K 98,0 2,0
48		Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 10.868 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.875 TEUR	W	W A 99,5 0,5
49		C/Arte Figurativo (Valellecas) 6-16 ES - 28010 Madrid	Catella WE 07-Spain, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.263 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.380 TEUR	W	G/H W K 5,1 93,5 1,4
50		Yhteiskoulunaukio I + 3 FI - 320 Helsinki	Asunto Oy Vihdintie A, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.212 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.110 TEUR	W	W K 95,9 4,1
51		Calle Graciano/ Calle Ciceron 4/9 ES - 41089 Sevilla-Montequinto	Catella WE-08 Spain S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 10.450 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.500 TEUR	W	W K 99,5 0,5
52		-	CWE Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.124 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	60	2000 / 2001	19.476 / 15.148	-	8.139	A, EBK, G, SP
11/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	59	1989 / 2000 / 2019	5.355	-	4.181	A, SP, EBK
04/2020 (Immobilie) 03/2020 (Beteiligung)	79	2019 / 2020	2.475	984	9.650	A, EBK, G, K, SP
09/2020 (Immobilie) 09/2020 (Beteiligung)	68 / 77	2018 / 2019	2.377	-	2.169	A, SP, EBK, G
02/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	78	2019	4.462 / 4.462	1.867	10.963	A, SP, EBK, G, K
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
53	-	CWE 02 Austria HoldCo GmbH, WIEN Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.089 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
54	 Laaer Wald I AT - 1100 Wien I	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 11.212 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.928 TEUR	B		
55	 Amparo Toro /Calle Donantes des Sangre 8 / 20,22 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.715 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.260 TEUR	W	W A	96,4 3,6
56	 Calle Manuel Rios Moreno 7 ES - 41704 Sevilla	Catella WE-08 Spain S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 10.450 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.400 TEUR	W	B W K	0,4 98,8 0,8
57	 Paladiostraat, Michealange- lostraat NL - 3066 BN Rotterdam	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 17 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.523 TEUR	B		
58	-	CWE 04 Netherlands Coöpertieve U.A., Maastricht Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	70 / 80	2021 / 2023	4.710	1.130	8.389	A, SP, EBK, G
05/2021 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	65	2006	3.337	370 / 2	8.619	A, EBK, G
08/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	79	2020	5.517	7	7.705	A, EBK, G, K
08/2021 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	80	2021 / 2023	5.867	-	10.633	A, SP, EBK, G
12/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
59	-	CWE 05 Netherlands Coöperatieve U.A., Maastricht Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
60	 Schottenastr. BT3 2 AT - 1200 Wien 2	GRISEA GmbH & Co. KG, Wien, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	B		
61	 Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	ImmoCommerz Delta GmbH, Linz Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.583 TEUR	W	W K	92,4 7,6

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
62	 Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	CWE Denmark 01 S.á.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 334.817 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W	100,0
63	 Alliancevej 14- 36 Ostkaj 9 DK - 2450 Kopenhagen	CWE Teglporten K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 161.745 TDKK Gesellschafterdarlehen: 285.000 TDKK	W	B W K A	2,2 95,5 2,1 0,2

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
---------------------------	------------------	-------------------	---------------------------------------	--	---	---------------------------

12/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
-----------------------	---	---	---	---	---	---

12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	70	2023	1.125	-	4.986	A, EBK, G
--	----	------	-------	---	-------	-----------

12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	75	2016	4.789	-	5.576	A, EBK, G
--	----	------	-------	---	-------	-----------

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
---------------------------	------------------	-------------------	---------------------------------------	--	---	---------------------------

07/2016 (Immobilie) 06/2016 (Beteiligung)	73	2014	1.658	-	8.198	A, EBK
--	----	------	-------	---	-------	--------

12/2016 (Immobilie) 12/2016 (Beteiligung)	75 / 65	2016	6.541	517 / 518	14.471	A, EBK, G, SP
--	---------	------	-------	-----------	--------	---------------

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
64	-	CWE Danmark ApS, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 43 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
65	 Złota 44 PL - 00-120 Warschau	CWE 01 Spółka Z Organizacja Odpowiedzialnoscia, Warschau Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 69.970 TPLN Gesellschafterdarlehen: 66.500 TPLN	W	I W K	1,8 94,3 3,9
66	 Søren Frichs Vej/Lokesvej 9A DK - 8230 Aabyhøj, Aarhus	CWE Abyen K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 74.024 TDKK Gesellschafterdarlehen: 182.200 TDKK	W	W K	96,8 3,2
67	-	CWE Danmark 01 ApS, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 48 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
68	 Eigtveds Alle 2-12 DK - 2630 Taastrup	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 26.405 TDKK Gesellschafterdarlehen: 34.592 TDKK	W	W	100,0
69	 Göteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	Goteborg Allé 7 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 159.067 TDKK Gesellschafterdarlehen: 262.000 TDKK	W	B W	1,3 98,7

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
07/2017 (Immobilie) 06/2016 (Beteiligung)	68	2017	4.591	273	8.241	A, EBK, G, K
01/2018 (Immobilie) 01/2018 (Beteiligung)	77 / 67	2018	6.984	-	13.010	A, SP, EBK, G
01/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2019 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	65 / 55	2006	3.605	-	4.198	A, EBK, SP
07/2021 (Immobilie) 07/2021 (Beteiligung)	79 / 69	2020	10.746	193	17.443	A, SP, EBK

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
70	-	KEEP Svea HoldCo ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 0,0 % Gesellschafterkapital: - Gesellschafterdarlehen: -	-		
71	-	KEEP Svea HoldCo ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - Gesellschafterdarlehen: -	-		
72	-	Goteborg Allé 7 HoldCoApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 0,0 % Gesellschafterkapital: - Gesellschafterdarlehen: -	-		
73	-	Goteborg Allé HoldCo ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - Gesellschafterdarlehen: -	-		
74	 Sigurdsgade 27 DK - 2200 Copenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 26.405 TDKK Gesellschafterdarlehen: 37.149 TDKK	W	W	100,0
75	 Sigurdsgade 31 DK - 2200 Copenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 26.405 TDKK Gesellschafterdarlehen: 41.391 TDKK	W	W K	98,4 1,6

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
07/2021 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
07/2021 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
07/2021 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
07/2021 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	78	2019	795	-	1.260	A, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	78	2019	914	-	1.415	A, SP, EBK

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
76		Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Copenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 26.405 TDKK Gesellschafterdarlehen: 189.840 TDKK	W	W	100,0
77		Hundige Strandvej 196 A-E DK - 2670 Greve	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 26.405 TDKK Gesellschafterdarlehen: 52.920 TDKK	W	W K	99,5 0,5
78		Honningvaenget / Pollenvaenget 3-5/4-22 DK - 8381 Tilst	CWE Aarhus K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 65.189 TDKK Gesellschafterdarlehen: 85.690 TDKK	W	W	100,0
79		Grenavej 795 & 797 DK - 8541 Skodstrup	CWE Aarhus K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 65.189 TDKK Gesellschafterdarlehen: 29.930 TDKK	W	W	100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	76	2017	2.148	-	7.721	A, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	79	2020	4.198	130	2.480	SP, EBK
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	78	2019	3.966	-	6.018	A, SP, EBK, G, K
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	68	2009	3.166	-	2.430	SP

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert	Nettosollmiete <sup>4</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup>	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup>	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup>
619,8	4,8	618/619	12.480,0/13.200,0	25,6
216,2	5,2	215	4.070,0/4.190,0	33,1
835,9	4,2	841/839	19.500,0/19.930,0	36,5
1.058,6	4,4	1.057/1.059	24.550,0/24.100,0	35,5
595,0	6,0	574	9.810,0/10.060,0	19,9
712,3	5,6	710	12.550,0/12.940,0	33,0
629,5	5,5	611/615	11.370,0/11.390,0	17,8
616,6	4,3	611	14.460,0/13.920,0	36,7
338,6	5,0	339	6.840,0/6.800,0	38,1
349,5	7,0	331	5.020,0/5.000,0	45,4
962,9	4,7	952/946	21.300,0/19.710,0	30,8
707,5	4,9	707/708	14.710,0/14.420,0	-
1.687,3	5,4	1.489/1.483	30.540,0/32.300,0	41,4
701,2	5,9	702/703	12.150,0/11.600,0	42,1
514,4	4,3	510	11.810,0/12.100,0	-

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2021, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
41	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	11,3
42	Seminarstr. 2, 2a DE - 1067 Dresden	2,8	Private Haushalte	0,1
43	avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	6,4
44	boulevard Saint- Just 22 FR - 86000 Poitiers	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	5,2
45	rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	7,7
46	Burgwall 9-17 DE - 38444 Wolfsburg	6,0	Maschinen- und Fahrzeugbau	1,0
47	Hasenheide 74 DE - 10967 Berlin	0,6	Dienstleistungen	4,8
48	Johann- C. Wilken- Str. 2-4 DE - 18146 Rostock	0,5	Dienstleistungen	-
49	Ellie-Voigt-Str. 1a-c,2a-c;Turmstr. 8a-c DE - 16321 Bernau	1,0	Private Haushalte	0,1
50	Wittekindstr. / Rheinlanddamm 36,38 /21 I DE - 44139 Dortmund	15,1	Private Haushalte	0,1

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup>	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup>
51	Calle Alaro 4 ES - 28042 Madrid	14,5	Private Haushalte	5,4

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
793,7	4,1	794	19.300,0/19.190,0	-
629,3	4,0	626/627	14.900,0/16.300,0	48,1
987,5	3,9	983	25.210,0/26.000,0	29,2
798,9	4,3	768	18.090,0/18.700,0	29,4
782,5	4,3	754	18.080,0/18.050,0	29,6
1.919,0	6,6	1.912/1.907	28.300,0/29.600,0	40,8
1.547,8	3,5	1.546	44.800,0/44.600,0	44,7
486,6	4,6	488	10.540,0/10.500,0	-
886,9	4,1	886	21.700,0/21.800,0	28,7
2.314,1	4,3	2.312/2.316	53.870,0/54.170,0	35,2

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert	Nettosollmiete <sup>4</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup>	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup>	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup>
830,6	5,0	827/818	16.730,0/16.600,0	24,3

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2021, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup>	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup>
52	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 8018 Barcelona	5,7	Handel	6,5
53	Calle de Genova 5 ES - 28004 Madrid	23,2	Produktion	1,4
54	Helthheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	6,3	Telekommunikation	-
55	Chicagostraat 4-34 NL - 1334 KD Almere	1,8	Private Haushalte	-
56	Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	3,8	Private Haushalte	5,1
57	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	1,0	Private Haushalte	5,2
58	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	55,7	Private Haushalte	0,1
59	Van Grobbendoncklaan 65-192 NL - 5213 AV Hertogenbosch	1,3	Private Haushalte	-
60	Paseo de los Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona	0,1	Private Haushalte	-
61	Plaza Puerta de Badostain 1-17 ES - 31015 Pamplona	1,0	Private Haushalte	-
62	Vesirattaaanmäki 1 FI - 2740 Espoo	4,7	Private Haushalte	-
63	Vattuniemenkuja 8 FI - 210 Helsinki	2,5	Private Haushalte	-
64	Viikinportti 2 FI - 790 Helsinki	3,3	Handel	0,0
65	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	1,4	Dienstleistungen	2,1
66	Jaakkolantie 2 FI - 4250 Kerava	1,6	Private Haushalte	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert	Nettosollmiete <sup>4</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup>	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup>	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup>
1.163,8	4,3	1.144/1.149	27.940,0/26.700,0	25,6
871,2	3,9	879/906	22.380,0/22.700,0	32,0
1.001,2	6,0	973/971	16.850,0/16.600,0	28,0
1.434,3	5,5	1.424/1.432	25.120,0/27.050,0	25,5
869,7	5,9	861	14.800,0/14.830,0	-
874,7	5,9	857	14.800,0/14.740,0	-
786,4	5,5	781/783	14.200,0/14.630,0	27,7
726,6	5,4	721	13.960,0/13.010,0	-
421,8	4,7	415	9.050,0/8.990,0	122,0
927,1	4,8	897	19.300,0/19.260,0	-
577,7	5,8	497/579	9.860,0/10.100,0	36,0
1.063,3	4,1	907/1.062	27.000,0/24.250,0	38,9
1.296,1	5,4	1.130/1.297	22.680,0/25.400,0	39,4
674,4	5,7	552/673	12.000,0/11.480,0	-
349,6	7,1	282/351	4.880,0/5.000,0	36,4

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2021, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
67	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	0,8	Private Haushalte	-
68	Bloemendalsweg 3, 11, 13 NL - 7429 AL Colmschate Deventer	2,8	Private Haushalte	0,1
69	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	1,6	Private Haushalte	0,4
70	C/Arte Figurativo (Valellecas) 6-16 ES - 28010 Madrid	50,8	Private Haushalte	5,9
71	Yhteiskoulunaukio 1 + 3 FI - 320 Helsinki	7,9	Private Haushalte	-
72	Calle Graciano/ Calle Ciceron 4/9 ES - 41089 Sevilla-Montequinto	6,7	Private Haushalte	5,7
73	Laaer Wald I AT - 1100 Wien 1	-	-	-
74	Amparo Toro /Calle Donantes des Sangre 8 / 20,22 ES - 31015 Pamplona	16,6	Telekommunikation	3,2
75	Calle Manuel Rios Moreno 7 ES - 41704 Sevilla	3,0	Private Haushalte	6,4
76	Paladiostraat, Michealangelostraat NL - 3066 BN Rotterdam	-	-	-
77	Schottenastr. BT3 2 AT - 1200 Wien 2	-	-	-
78	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	2,8	Private Haushalte	-

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
79	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	-	Private Haushalte	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
432,0	5,0	349/432	8.800,0/8.650,0	-
1.031,3	5,5	1.027	18.670,0/18.640,0	27,7
953,5	5,3	964	17.910,0/18.320,0	27,6
1.258,2	4,9	1.210/1.245	25.190,0/25.800,0	-
646,7	4,4	646/528	14.800,0/14.510,0	-
1.000,2	5,4	998/1.002	18.140,0/18.600,0	-
-	-	1.446/1.406	20.296,7	-
634,2	6,2	587/584	10.140,0/10.200,0	-
654,9	5,1	653/650	12.800,0	-
-	-	2.114/2.115	16.062,2	-
-	-	851	10.832,1	-
779,7	3,4	780	23.000,0	-
Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.707,8	4,6	1.707	36.975,0/36.652,2	25,9

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2021, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
80	Alliancevej 14- 36 DK - 2450 Kopenhagen	2,3	Private Haushalte	0,2
81	Zlota 44 PL - 00-120 Warschau	24,7	Private Haushalte	0,7
82	Søren Frichs Vej/Lokesvej 9A DK - 8230 Abyhøj, Aarhus	1,7	Private Haushalte	0,1
83	Eigtveds Alle 2-12 DK - 2630 Taastrup	0,4	Private Haushalte	-
84	Göteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	5,1	Dienstleistungen	0,1
85	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Copenhagen	7,4	Private Haushalte	-
86	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Copenhagen	1,4	Private Haushalte	-
87	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Copenhagen	0,9	Private Haushalte	-
88	Hundige Strandvej 196 A-E DK - 2670 Greve	-	Private Haushalte	-
89	Honningvaenget / Pollenvaenget 3-5/4-22 DK - 8381 Tilst	0,9	Private Haushalte	-
90	Grenavej 795 & 797 DK - 8541 Skodstrup	-	Private Haushalte	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
3.851,1	4,4	3.845	85.853,6/89.444,8	25,9
2.095,2	6,9	1.761/1.796	29.580,8/31.102,3	-
2.727,8	5,0	2.709/2.716	53.935,9/55.280,9	35,8
733,3	4,8	690	15.223,1/15.385,9	45,6
3.497,5	4,1	3.498	85.194,5/84.064,7	38,1
425,7	3,5	427	12.109,2	37,1
476,5	3,7	476	12.970,8	38,6
2.167,0	3,6	2.167	60.641,6	38,0
487,8	2,9	514	16.907,2	37,7
1.186,7	4,2	1.187	28.036,1	37,9
339,6	3,5	-	9.706,0	38,2

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2021, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
1	Ginsterweg 7-43 DE - 53757 St. Augustin	10.840,0	1.239,2	704,6	534,6	11,4	61,8	617,6	60
2	Friedensallee 28-30 DE - 25335 Elmshorn	3.651,0	469,6	237,3	232,3	12,9	23,9	254,9	64
3	Büdinger Str. 9-23 DE - 61118 Bad Vilbel	17.600,0	2.071,4	1.056,0	1.015,4	11,8	104,7	1.116,6	64
4	Bonhoefferstr. 25-33 DE - 63477 Maintal	22.292,0	2.625,7	1.337,4	1.288,3	11,8	132,6	1.414,6	64
5	Soltauer Ring 8 DE - 21079 Hamburg	8.770,0	853,2	323,2	529,9	9,7	42,0	454,9	65
6	Schneverdinge Weg 2-6 DE - 21079 Hamburg	13.250,0	1.355,6	582,3	773,3	10,2	68,6	754,2	66
7	Kiwittsmoor 28-30 DE - 22417 Hamburg	10.386,0	1.042,7	426,6	616,0	10,0	52,1	573,2	66
8	Heppstraße 95 DE - 72770 Reutlingen	12.582,5	1.375,4	629,0	746,4	10,9	69,6	765,6	66
9	An der Barriere 7-17 DE - 41466 Neuss	6.405,0	805,6	416,0	389,6	12,6	40,7	448,0	66

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR						
10	Cronenbergerstraße 347 -357 DE - 42349 Wuppertal	5.101,0	644,3	331,5	312,8	12,6	32,7	359,5	66
11	Erich-Schmidt-Weg 1-22 DE - 37083 Göttingen	17.382,5	1.883,0	868,1	1.014,9	10,8	95,3	1.064,7	67
12	Gothlandstraße 2-14 DE - 23558 Lübeck	13.400,0	1.650,0	871,0	779,0	12,3	82,0	956,7	70
13	Anne-Conway-Straße 11/13 DE - 28359 Bremen	30.720,0	2.248,0	1.536,0	712,0	7,3	112,1	1.382,9	74
14	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	11.599,9	1.183,2	597,9	585,3	10,2	57,6	719,8	75
15	Rue Jules de Guesde FR - 33150 Cenon	12.154,8	-	-	-	-	-	-	-
16	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	19.289,7	-	-	-	-	-	-	-
17	Seminarstr. 2, 2a DE - 1067 Dresden	14.033,0	1.216,6	490,6	726,1	8,7	60,5	776,3	77
18	avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans- Sainte-Honorine	24.660,0	838,6	361,3	477,2	3,4	42,9	555,5	84

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
19	boulevard Saint- Just 22 FR - 86000 Poitiers	17.490,0	604,3	256,3	348,0	3,5	30,9	400,3	84
20	rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	17.850,0	607,3	261,6	345,7	3,4	31,1	402,0	84
21	Burgwall 9-17 DE - 38444 Wolfsburg	29.400,0	2.993,8	1.573,8	1.420,0	10,2	149,0	2.359,4	95
22	Hasenheide 74 DE - 10967 Berlin	36.318,9	3.863,8	2.206,8	1.657,0	10,6	190,9	3.181,4	100
23	Johann- C. Wilken- Str. 2-4 DE - 18146 Rostock	10.000,0	1.202,8	600,0	602,8	12,0	60,1	1.042,4	104
24	Ellie-Voigt-Str. 1a-c,2a- c;Turmstr. 8a-c DE - 16321 Bernau	21.463,7	1.960,2	1.394,3	566,0	9,1	98,0	1.764,2	108
25	Wittekindstr. / Rheinland- damm 36,38 /211 DE - 44139 Dortmund	54.000,0	5.933,6	3.514,6	2.418,9	11,0	296,7	5.587,5	113

### 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 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	Calle de Genova 5 ES - 28004 Madrid		23.950,0	466,9	-	466,9	1,9	23,4	222,1	57
	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Calle Alaro 4 ES - 28042 Madrid		12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	43,0	409,6	57
	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 8018 Barcelona		23.700,0	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	105,5	1.002,6	57
	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L.	79.221,7		2.732,1	-	2.732,1	3,4	135,4	1.778,5	56
	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	16.919,0		828,7	-	828,7	4,9	42,5	403,8	71
29	Helptheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Her- togenbosch		15.298,1	109,5	-	109,5	0,7	4,3	41,3	58
30	Chicagostraat 4-34 NL - 1334 KD Almere		21.750,0	587,4	436,5	150,9	2,7	27,9	269,2	58
31	Van Grobbendoncklaan 65-192 NL - 5213 AV Her- togenbosch		11.783,0	383,5	233,7	149,8	3,3	18,2	212,6	71

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CWE Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-	56
	Catella CWE 01 Deutsch- land GmbH	10.135,0		242,2	-	242,2	2,4	11,8	114,3	69
32	Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2-6A DE - 55122 Mainz		13.085,7	790,2	627,0	163,3	6,0	37,9	436,0	69
	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	Calle Francisco Farre- ras 3 ES - 28320 Madrid		11.942,8	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid		11.507,2	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	Paseo de los Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona		8.190,1	577,8	488,2	89,6	7,1	28,9	370,6	77
36	Plaza Puerta de Bados- tain 1-17 ES - 31015 Pamplona		18.208,9	1.277,3	1.086,6	190,7	7,0	63,9	820,1	77
37	Amparo Toro /Calle Donantes des Sangre 8 / 20,22 ES - 31015 Pamplona		9.260,0	850,2	552,8	297,4	9,2	42,1	802,5	113

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CWE Finland 01 Oy	2,5		13,0	-	13,0	513,6	0,7	10,3	89
	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	9.554,3		-	-	-	-	-	-	-
38	Paladiostraat, Micheal- angelostraat NL - 3066 BN Rotter- dam		16.062,2	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Finland 01 Holding Ky	42.338,7		1.526,9	-	1.526,9	3,6	76,4	1.163,0	89
	Asunto Oy Espoon Myllynkivi	-		-	-	-	-	-	-	-
39	Vesirattaanmäki I FI - 2740 Espoo		8.910,8	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8	-		-	-	-	-	-	-	-
40	Vattuniemenkuja 8 FI - 210 Helsinki		23.014,1	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Viikin- portti	-		-	-	-	-	-	-	-
41	Viikinportti 2 FI - 790 Helsinki		21.534,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76	-		-	-	-	-	-	-	-
42	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere		10.725,9	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	Asunto Oy Keravan Jaakkonkulma	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	Jaakkolantie 2 FI - 4250 Kerava		4.497,9	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä		8.419,0	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	10.895,5		537,7	-	537,7	4,9	26,9	452,6	94
45	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Colmschate Deventer		17.210,3	600,7	344,2	256,5	3,5	29,8	466,8	93
46	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein		16.634,7	366,5	-	366,5	2,2	17,9	292,7	94
	Catella WE 07-Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	C/Arte Figurativo (Vallecas) 6-16 ES - 28010 Madrid		25.500,0	1.506,4	1.150,7	355,7	5,9	75,4	1.240,2	99
	Asunto Oy Vihdintie A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Yhteiskoulunaukio I + 3 FI - 320 Helsinki		5.800,0	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	Catella WE-08 Spain S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	Calle Graciano/ Calle Ciceron 4/9 ES - 41089 Sevilla- Montequinto		17.555,0	1.093,1	1.004,4	88,7	6,2	54,7	993,1	109
50	Calle Manuel Rios Moreno 7 ES - 41704 Sevilla		12.600,0	759,5	655,2	104,3	6,0	31,6	727,8	115
	CWE Austria 01 TopCo GmbH	22.579,7		25,0	-	25,0	0,1	1,3	23,7	110
	CWE 02 Austria HoldCo GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	Laaer Wald I AT - 1100 Wien I		20.296,7	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 04 Netherlands Coö- peratieve U.A.	-		1,2	-	1,2	-	0,0	1,2	119
	CWE 05 Netherlands Coö- peratieve U.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	GRISEA GmbH & Co. KG, Wien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52	Schottenaustr. BT3 2 AT - 1200 Wien 2		10.832,1	-	-	-	-	-	-	-
	ImmoCommerz Delta GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
----------	-----------------------	--------------------------------------	---	--	---	--	--	--	---	--

53	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz		23.000,0	-	-	-	-	-	-	-
----	---	--	----------	---	---	---	---	---	---	---

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
----------	-----------------------	--------------------------------------	---	--	---	--	--	--	---	--

	CWE Denmark 01 S.á.r.l.	83.163,9		3.982,5	-	3.982,5	4,8	199,3	2.672,1	54
--	-------------------------	----------	--	---------	---	---------	-----	-------	---------	----

54	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg		31.072,1	306,4	-	306,4	1,0	-	124,8	54
----	---	--	----------	-------	---	-------	-----	---	-------	----

	CWE 01 Spółka Z Organizacja Odpowiedzialnoscia	28.400,5		737,6	12,9	724,6	2,6	40,3	362,6	66
--	---	----------	--	-------	------	-------	-----	------	-------	----

55	Zlota 44 PL - 00-120 Warszawa		39.478,0	204,1	-	204,1	0,5	2,6	29,2	66
----	----------------------------------	--	----------	-------	---	-------	-----	-----	------	----

	CWE Teglporten K/S	-		-	-	-	-	-	-	-
--	--------------------	---	--	---	---	---	---	---	---	---

56	Alliancevej 14- 36 DK - 2450 Kopenhagen		79.563,7	1.133,3	-	1.133,3	1,4	55,8	549,2	59
----	--	--	----------	---------	---	---------	-----	------	-------	----

	CWE Danmark ApS	-		-	-	-	-	-	-	-
--	-----------------	---	--	---	---	---	---	---	---	---

	CWE Abyen K/S	-		-	-	-	-	-	-	-
--	---------------	---	--	---	---	---	---	---	---	---

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
57	Søren Frichs Vej/Lokesvej 9A DK - 8230 Aabyhøj, Aarhus		51.740,8	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Danmark 01 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Taastrup K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	Eigtveds Alle 2-12 DK - 2630 Taastrup		14.880,6	453,1	-	453,1	3,0	22,7	359,0	95
59	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Copen- hagen		12.109,2	311,4	-	311,4	2,6	2,6	308,8	120
60	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Copen- hagen		12.970,8	346,9	-	346,9	2,7	2,9	344,1	120
61	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Copen- hagen		60.641,6	1.591,8	-	1.591,8	2,6	13,3	1.578,5	120
62	Hundige Strandvej 196 A-E DK - 2670 Greve		16.907,2	443,8	-	443,8	2,6	3,7	440,1	120
	Goteborg Allé 7 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	Göteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus		84.602,7	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	KEEP Svea HoldCo ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KEEP Svea HoldCo ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Goteborg Allé 7 Hold- CoApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Goteborg Allé HoldCo ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Aarhus K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	Honningvaenget / Pol- lenskaenget 3-5/4-22 DK - 8381 Tilst		28.036,1	735,9	-	735,9	2,6	6,1	729,8	120
65	Grenavej 795 & 797 DK - 8541 Skodstrup		9.706,0	254,8	-	254,8	2,6	2,1	252,7	120

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

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

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

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

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

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	ImmoCommerz Delta GmbH	Linz	100	12/2021
Österreich	GRISEA GmbH & Co. KG, Wien	Wien	100	12/2021
Niederlande	CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A.	Maastricht	100	12/2021
Niederlande	CWE 05 Netherlands Coöperatieve U.A.	Maastricht	100	12/2021

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft ImmoCommerz Delta GmbH in Österreich erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	4020 Linz, Semmelweisstraße 36,38	W	12/2021

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	1200 Wien 2, Schottenaustr. BT3 2	B	12/2021

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Niederlande	3066 BN Rotterdam, Paladiostraat, Michealangelostraat	B	08/2021

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft Catella WE-08 Spain S.L. in Spanien erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	41704 Sevilla, Calle Manuel Rios Moreno 7	W	08/2021

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	Goteborg Allé 7 ApS	Kopenhagen	100	07/2021
Dänemark	CWE Aarhus K/S	Kopenhagen	100	12/2021
Dänemark	KEEP Svea HoldCo ApS	Kopenhagen	100	07/2021
Dänemark	Goteborg Allé HoldCo ApS	Kopenhagen	100	07/2021

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft Goteborg Allé 7 ApS in Dänemark erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	8200 Aarhus, Göteborg Allé 7 C-V	W	07/2021

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CWE Aarhus K/S in Dänemark erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	8381 Tilst, Honningvaenget / Pollenvaenget 3-5/4-22	W	12/2021
Dänemark	8541 Skodstrup, Grenavej 795 & 797	W	12/2021

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	2200 Copenhagen, Sigurdsgade 27	W	12/2021
Dänemark	2200 Copenhagen, Sigurdsgade 31	W	12/2021
Dänemark	2300 Copenhagen, Robert Jacobsens Vej 63-65	W	12/2021
Dänemark	2670 Greve, Hundige Strandvej 196 A-E	W	12/2021

## Verkäufe

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

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

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

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 342.382 TEUR (23,4 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	55.742	-
Bayerische Landesbank, München	49.871	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	69.370	davon 13.687 TDKK davon 17.930 TPLN
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	63.588	-
ING Bank Slaski S. A., Warschau, Warschau	32	davon 147 TPLN
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	5.969	-
Berliner Sparkasse, Berlin	47.612	-
Oberbank AG, München	50.197	-
Summe	342.382	

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark und Polen bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 284.990 TEUR

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.12.2021

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 31.12.2021

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.12.2021

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.12.2021

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil II:

## VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.12.2021

### I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	370.000 TDKK	49.747	49.758	-12
EUR - DKK	56.000 TDKK	7.523	7.527	-4
<b>EUR - DKK</b>	<b>426.000 TDKK</b>	<b>57.269</b>	<b>57.285</b>	<b>-16</b>
EUR - PLN	67.000 TPLN	15.139	14.674	465
<b>EUR - PLN</b>	<b>67.000 TPLN</b>	<b>15.139</b>	<b>14.674</b>	<b>465</b>
				<b>449</b>

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	133.114 TDKK	17.892	17.905	-13
EUR - DKK	55.072 TDKK	7.402	7.408	-5
EUR - DKK	37.107 TDKK	4.988	4.991	-4
EUR - DKK	32.101 TDKK	4.315	4.318	-3
EUR - DKK	29.450 TDKK	3.958	3.961	-3
EUR - DKK	21.157 TDKK	2.844	2.846	-2
EUR - DKK	242.000 TDKK	32.513	32.545	-32
EUR - DKK	370.000 TDKK	49.742	49.776	-34
EUR - DKK	194.000 TDKK	26.066	26.091	-25
EUR - DKK	425.000 TDKK	57.149	57.167	-18
EUR - DKK	60.000 TDKK	8.066	8.073	-6
EUR - DKK	133.114 TDKK	17.899	17.911	-12
EUR - DKK	55.072 TDKK	7.405	7.410	-5
EUR - DKK	37.107 TDKK	4.990	4.993	-3
EUR - DKK	32.101 TDKK	4.316	4.319	-3
EUR - DKK	29.450 TDKK	3.960	3.963	-3
EUR - DKK	21.157 TDKK	2.845	2.847	-2
<b>EUR - DKK</b>	<b>1.907.000 TDKK</b>	<b>256.350</b>	<b>256.523</b>	<b>-172</b>
EUR - PLN	69.000 TPLN	14.942	14.615	327
EUR - PLN	64.000 TPLN	14.163	13.853	310
<b>EUR - PLN</b>	<b>133.000 TPLN</b>	<b>29.105</b>	<b>28.467</b>	<b>637</b>
				<b>465</b>

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil II:

## II. Zins-Swaps <sup>1</sup>

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

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis <sup>2</sup>
3.600 TEUR	29.09.2028 <sup>3</sup>	-0,2	63 TEUR
1.800 TEUR	29.09.2028 <sup>4</sup>	-0,2	32 TEUR
10.000 TEUR	29.09.2028 <sup>5</sup>	-0,2	176 TEUR
9.500 TEUR	29.09.2028 <sup>6</sup>	-0,2	167 TEUR
			<b>438 TEUR</b>

<sup>1</sup> Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

<sup>2</sup> Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

<sup>3</sup> Über Beteiligung Asunto Oy Espoon Myllynkivi

<sup>4</sup> Über Beteiligung Asunto Oy Keravan Jaakonkulma

<sup>5</sup> Über Beteiligung Asunto Oy Helsingin Vattuni.kuja 8

<sup>6</sup> Über Beteiligung Asunto Oy Helsingin Viikinportti

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.263.408,30	0,50
davon Betriebskostenforderungen		5.814.133,60		
davon Mietforderungen		1.449.274,70		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(183.768.174,11)		361.153.841,06	24,67
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(3.008.127,28)		3.578.711,50	0,24
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(362.636,49)		33.934.691,47	2,32
bei Immobilien		26.952.339,76		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.982.351,71		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(-0,01)		76.692.274,93	5,24
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		-0,01		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
29.104.754,52	28.467.493,65	637.260,87		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-145.890.000,00	-9,97
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-5.321.986,04	-0,36
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-6.983.107,23	-0,48
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-172.387,24)		-3.174.857,89	-0,22
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		-812.387,24		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
256.350.387,04	256.522.774,27	-172.387,23		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-7.150.391,70</b>	<b>-0,49</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>1.463.909.891,75</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,62</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>			<b>137.887.404</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-18.897,74)		-770.698,59	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(3.482.650,49)		7.457.094,95	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		12.872.747,06	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		457.559,74	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>20.016.703,16</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-5.618.824,52	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.533.530,45		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.481.867,90		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(-87,40)	-538.683,34		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-64.742,83		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-159.036,59	
3. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-265.218,01	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-706.903,75	
5. Verwaltungsvergütung			-4.928.218,97	
6. Verwahrstellenvergütung			-164.207,68	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-67.482,53	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-276.688,56	-382.449,24	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-12.292.341,29</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>7.724.361,87</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
Realisierte Gewinne			472.347,25	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		469.276,74		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(4.178,89)			
davon aus Finanzinstrumenten	(469.276,74)			
d) Sonstiges		3.070,51		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(3.070,51)			
<hr/>				
Realisierte Verluste			-24.414,33	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		-19.936,94		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-19.936,94)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-19.936,94)			
d) Sonstiges		-4.477,39		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-4.477,39)			
<hr/>				
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>447.932,92</b>	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			1.318.570,32	
<hr/>				
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>9.490.865,11</b>	
<hr/>				
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			14.873.310,59	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(4.147.102,99)			
<hr/>				
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-2.790.140,92	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-605.243,23)			
<hr/>				
3. Währungskursveränderungen			-569.915,52	
<hr/>				
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>			<b>11.513.254,15</b>	
<hr/>				
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>21.004.119,26</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 20.017 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -771 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 7.457 TEUR. Diese Position enthält im Wesentlichen die Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (7.293 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (150 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 12.873 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (10.487 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (2.022 TEUR) zusammen. Außerdem werden Erträge aus Bauzeit-zinsen in Höhe von 458 TEUR ausgewiesen.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 12.292 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 5.619 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (2.534 TEUR), Instandhaltungskosten (2.482 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (539 TEUR) sowie Sonstige Kosten (65 TEUR) zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 159 TEUR für die Immobilien in erfasst.

Die Position **Steuern** in Höhe von 265 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 707 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 4.928 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 164 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 67 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 382 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 277 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 137 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 448 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen realisierten Gewinn (469 TEUR) und realisierten Verlust (-20 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinn (3 TEUR) und realisierten Verlust (-4 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

### Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 1.319 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt 9.491 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes** in Höhe von insgesamt 11.513 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (14.873 TEUR) und Verluste (2.790 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-570 TEUR).

### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 21.004 TEUR.

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

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

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

## Sonstige Käufe und Verkäufe

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

# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

### Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	284.990.267,92 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Bayerische Landesbank, München CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München Deutsche Bank AG, Frankfurt Oberbank AG, München UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,62 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	137.887.404 Stück

# Anhang

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

### Inhaltsverzeichnis

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

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

## I. Immobilien

### I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

### 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

# Anhang

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

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

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

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

## 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

### \* Umwelt

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

### \* Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

### \* Rechtliche Gegebenheiten

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

### \* Sonstiges

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

## 4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

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

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

## 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

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

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

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

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

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 Prozent seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerter, nicht überschreiten. Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 23 I Abs. 2 KAGB für

# Anhang

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

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

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

## 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

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

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

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

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

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

## 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Versicherung

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

### 5.4 Honorar

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

## 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

# Anhang

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

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

## 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

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

## 9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

## 10. Objektbesichtigungen

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

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

## **11. Bewertungsgutachten**

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

## **12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten**

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

## **II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

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

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

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

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

# Anhang

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 Einlagezertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

### 3. Derivate

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

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

#### **4. Wertpapier-Darlehen**

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

#### **5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

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

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

#### **6. Forderungen**

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

#### **7. Anschaffungsnebenkosten**

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

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

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

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

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

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

# Anhang

## 8. Verbindlichkeiten

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

## 9. Rückstellungen

### 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für inländische und ausländische Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

### 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an.

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

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

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

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

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

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

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

## **IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

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

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

## **V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil**

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

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

# Anhang

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

## VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

## VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

## VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

(Redaktionell überarbeitete Fassung der Bewertungsrichtlinien vom 01.01.2020)

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,49 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,34 %
Transaktionskosten	4.428.255,94 EUR

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

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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

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

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 4.428.255,94 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 7.457 TEUR. Diese Position enthält im Wesentlichen die Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (7.293 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (150 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 382 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 277 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 137 TEUR.

# Anhang

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	9.608.412,67	EUR
Davon feste Vergütung	7.023.692,70	EUR
Davon variable Vergütungen	2.584.719,97	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2020)	91	
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00	EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	4.315.411,27	EUR
Davon an Führungskräfte	4.315.411,27	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00	EUR

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

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

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

---

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

---

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

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

---

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,08
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,11

---

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

München, 22. Februar 2022

#### Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier  
Vorstand



Jürgen Werner  
Vorstand

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

Jahresmietertrag <sup>1</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	4,9	1,1	0,0	0,0	90,1	0,3	3,0	0,5	
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>4,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>91,9</b>	<b>0,2</b>	<b>2,5</b>	<b>0,4</b>	
<b>indirekt gehalten</b>									
Deutschland	2,1	0,0	0,0	0,0	95,5	0,0	2,4	0,0	
Dänemark	0,7	0,0	0,0	0,0	98,2	0,0	1,0	0,0	
Finnland	1,8	1,2	0,0	0,0	94,5	0,0	2,2	0,3	
Niederlande	0,1	0,0	0,0	0,0	98,1	0,0	1,2	0,6	
Polen	0,0	0,0	0,0	1,8	94,3	0,0	3,9	0,0	
Spanien	0,1	4,1	0,0	0,0	93,7	0,0	1,6	0,5	
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	92,4	0,0	7,6	0,0	
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>96,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,6</b>	<b>0,2</b>	
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>94,8</b>	<b>0,1</b>	<b>1,9</b>	<b>0,3</b>	

Leerstand <sup>2</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	0,2	0,0	96,9
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>97,4</b>
<b>indirekt gehalten</b>									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	47,7	0,0	1,3	0,0	51,0
Dänemark	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,2	0,0	98,6
Finnland	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,6	0,0	97,8
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	0,0	0,3	0,0	97,6
Polen	0,0	0,0	0,0	1,1	13,3	0,0	0,6	0,0	85,0
Spanien	0,0	0,3	0,0	0,0	9,0	0,0	0,6	0,2	89,8
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	1,6	0,0	97,2
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>4,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>94,7</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>95,7</b>

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

<sup>2</sup> Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.12.2021.

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % <sup>1</sup>	unbefristet	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031+
<b>direkt gehalten</b>												
Deutschland	90,3	1,1	7,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,6	25,5	20,2	0,0	33,7
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>73,6</b>	<b>0,9</b>	<b>6,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3,9</b>	<b>4,7</b>	<b>3,7</b>	<b>0,0</b>	<b>6,5</b>
<b>indirekt gehalten</b>												
Deutschland	12,7	26,5	60,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	94,5	1,6	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	94,5	4,5	0,4	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	97,8	1,6	0,5	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	0,0	12,7	73,7	11,4	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Spanien	15,6	0,0	16,5	0,2	0,0	0,5	12,3	16,8	34,2	1,3	0,2	2,3
Österreich	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>72,6</b>	<b>2,4</b>	<b>9,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>7,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>73,0</b>	<b>1,8</b>	<b>8,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>3,8</b>	<b>6,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,6</b>

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

# 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 05 I

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2020

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2020

6.865 TEUR

## Aufsichtsrat

### **Timo Nurminen**

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

### **Christoffer Abramson**

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB (publ), Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

### **Bernd Schöffel**

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

### **Peter Scherkamp**

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

### **Johan Claesson**

Catella AB (publ), Schweden

Chairman of the Board of Directors

## Vorstand

**Henrik Fillibeck** - bis 15.09.2021

**Dr. Bernd Thalmeier**

**Jürgen Werner**

## Gesellschafter

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

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

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

## Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2020

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2020

2.290.897 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

# Gremien

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

#### **Markus Obermeier**

Dipl.-Ing. (FH)

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

#### **Stefan Zehnter**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

#### **Tobias Gilich**

Dipl.-Ing.

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

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

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

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

### b) Ankaufsbewerter

#### **Michael Flüge**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### **Marcus Braun**

Dipl.-Kfm.

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

#### **Klaus Edenharter**

Dipl.-Ing.

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

#### **Peter Hihn**

Dipl.-Ing. (VDI)

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

#### **Renate Grünwald**

Dipl.-Ing.

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

#### **Florian Dietrich**

Dipl.-Ing.

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

#### **Anlageausschuss**

#### **Dr. Manuel Sonntag**

Bank für Kirche und Caritas eG

#### **Christian Rimmelpacher**

BBBank eG

#### **Dirk Fabianke**

Catella Real Estate AG

#### **Daniel Nink**

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

#### **Michael Hepers**

Evangelische Bank

#### **Tanja Betteldorf**

KD-Bank eG - die Bank für Kirche und Diakonie

#### **Christoph Schulte**

Pax-Bank

#### **Bernd Mühlenbruch**

PSD Bank Rhein-Ruhr eG

#### **Thomas Gelse**

Sparda-Bank Hamburg eG

#### **Jochen Ramakers**

Sparda-Bank Hannover eG

#### **Christian Bree**

Sparda-Bank West

#### **Kevin Disser**

Sparkasse Hanau

#### **Michael Renz**

Sparkasse Hochfranken

#### **Jürgen Lauinger**

Sparkasse Pforzheim-Calw

#### **Stefan Kerstein**

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

# Gremien

Objektfotos **CRIM**

DK, Aarhus, Göteborg Allé 7 C-V

Seiten: Titel

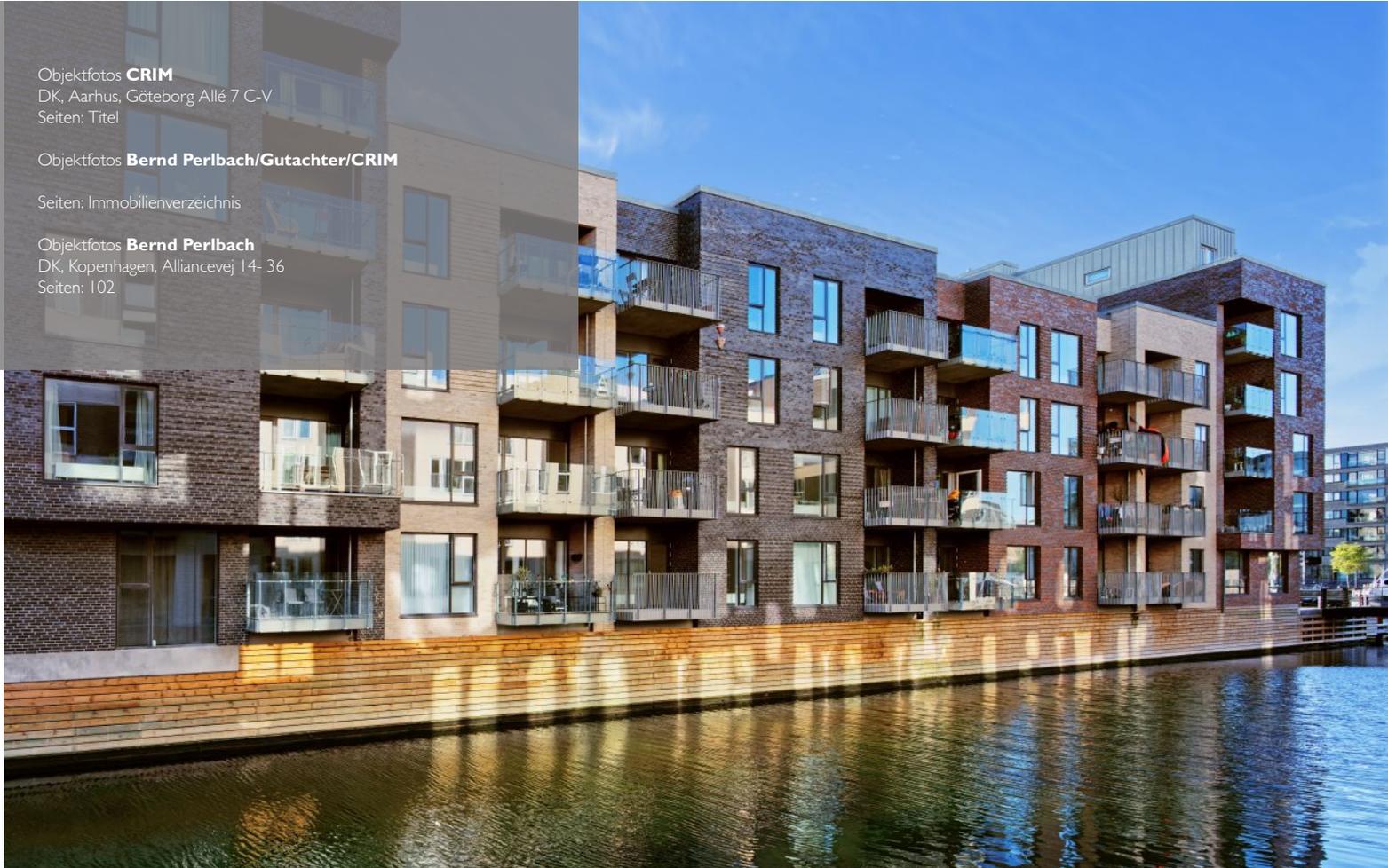
Objektfotos **Bernd Perlbach/Gutachter/CRIM**

Seiten: Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**

DK, Kopenhagen, Alliancevej 14- 36

Seiten: 102





**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

**Vorstand:**

Henrik Fillibeck - bis 15.09.2021

Dr. Bernd Thalmeier  
Jürgen Werner

**Aufsichtsrat:**

Timo Nurminen  
Christoffer Abramson  
Bernd Schöffel  
Peter Scherkamp  
Johan Claesson

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