



CATELLA

CATELLA WOHNEN EUROPA

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

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.06.2022	Stand 30.06.2021	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	1.614.209	1.203.101	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.995.171	1.468.421	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	354.649	279.982	TEUR
Finanzierungsquote ²	24,4	24,7	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.559.656	1.074.655	TEUR
davon direkt gehalten	484.900	463.430	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.074.756	611.225	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	68	55	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	43	30	
davon im Bau/Umbau	4	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	14	8	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	94,9	90,7	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	283.342	305.557	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-173.455	-117.592	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	109.887	187.965	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	6,8	15,6	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	5,0	2,5	%
seit Auflage ¹⁰	17,5	11,4	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	146.713.813	113.230.230	Stück
Anteilwert ¹¹	11,00	10,63	EUR
Ausgabepreis ¹²	11,55	11,16	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	04.10.2022	01.10.2021	
Ausschüttung je Anteil	0,14	0,15	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,26	0,98	%

Auflage des Fonds: 01.02.2016
 ISIN: DE000A141UZ7
 WKN: A141UZ
 Internet: www.catella.com/immobilienfonds

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

1 Im Berichtszeitraum vom 01.07.2021 bis 30.06.2022, 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 30.06.2022 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2022, 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
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	21
Entwicklung des Sondervermögens	22
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 (Vermögensübersicht)	23
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:	28
Immobilienverzeichnis	28
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	56
Übersicht Anschaffungskosten	66
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	77
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil II:	81
Bestand der Liquidität	81
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil III:	84
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	84
Ertrags- und Aufwandsrechnung	85
Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2022	89
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	90
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	90
Sonstige Käufe und Verkäufe	90
Anhang	91
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	104
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	107
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	112
Steuerliche Hinweise	113
Gremien	122

Tätigkeitsbericht

Europäische Wirtschaft

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

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

Unter den gegenwärtigen Bedingungen großer Unsicherheit wird der EZB-Rat bei der Durchführung der Geldpolitik Optionalität, Gradualismus und Flexibilität beibehalten. Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität sind um 50 Basispunkte auf 0,50 %, 0,75 % bzw. 0,00 % angehoben worden (Stand Juli 2022). Die Entwicklung der EZB-Leitzinsen wird weiterhin von den Vorgaben des EZB-Rats und seiner strategischen Verpflichtung, die Inflation mittelfristig bei 2 % zu stabilisieren, bestimmt werden.³

Angesichts der höchsten Inflationsrate in den USA seit Jahrzehnten greift die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) durch: Sie erhöhte weiter ihren Leitzins um 0,75 Punkte und signalisiert eine «rasche» weitere Straffung ihrer Geldpolitik.⁴ Auch die britische Notenbank legt im Kampf gegen hohe Inflationsraten nach: Der dortige Leitzins steigt um 0,50 Prozentpunkte auf 1,75 Prozent.⁵ Im EU-Währungsraum der 19 Länder hat die Inflation im Juli mit 8,9 Prozent ein Rekordhoch erreicht. Das ist weit entfernt vom Mittelfristziel der EZB, die stabile Preise bei 2,0 % Teuerung anstrebt.⁶

Europäischer Wohnungsmarkt 2021

Der Wohnungsbausektor in Europa hat sich im Jahr 2021 außergewöhnlich gut entwickelt und ein rekordverdächtiges Investitionsvolumen von 102,6 Mrd. EUR erreicht. Dies ist ein Anstieg von 42 % gegenüber dem bisherigen Rekord von 72,5 Mrd. EUR im Jahr 2020. Der Anteil des Sektors an den Gesamtinvestitionen ist ebenfalls gestiegen, so dass er nun den Bürosektor als größte Anlageklasse auf dem europäischen Investmentmarkt herausfordert. In mehreren europäischen Ländern, darunter Deutschland, Irland und Österreich, ist der Wohnimmobiliensektor bereits der größte Investmentmarkt. Im vierten Quartal 2021 wurden Investitionsrekorde gebrochen, als über 40 Mrd. EUR in den Sektor flossen. Mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens entfiel in diesem Quartal auf den deutschen Markt, angetrieben durch die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia für 22,3 Mrd. EUR. Solche Übernahmen sind auf dem Wohnungsmarkt immer häufiger zu verzeichnen, da sie es Investoren ermöglichen, Kapital in großem Umfang einzusetzen. Dies geschieht auch über Ländergrenzen hinweg, wie die Übernahme des Wohnimmobilienportfolios von Akelius in Deutschland, Dänemark und Schweden durch Heimstaden im Wert von 9,1 Mrd. EUR zeigt.⁷

Tätigkeitsbericht

Europäischer Wohnungsmarkt Q1/2022

Der europäische Immobilienmarkt hat sich über alle Assetklassen im ersten Quartal 2022 vor dem Hintergrund einer Reihe von Herausforderungen – nicht zuletzt dem Einmarsch Russlands in die Ukraine im Februar – gut behauptet. Es war der viertstärkste Start in ein Jahr, der jemals verzeichnet wurde, und ein Anstieg der Aktivitäten gegenüber dem Vorjahr ist ebenfalls sichtbar. Im ersten Quartal 2022 konzentrierten sich die Käufer weiterhin auf Wohn- und Industrieimmobilien, wobei das Transaktionsvolumen im Großen und Ganzen dem Niveau des Vorjahres entsprach und die Preise in der überwiegenden Mehrheit der Kernmärkte stiegen. Die Transaktionsvolumina in beiden Sektoren waren in den letzten 12 Monaten doppelt so hoch wie im Durchschnitt vor der Corona-Pandemie.⁹

Transaktionen nach Immobilientyp

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

Abbildung 1: Transaktionen nach Assetklassen Q1/2022.⁹

Gleichzeitig treibt die Inflation die Zinsen in die Höhe und die Finanzierung wird teurer. Besonders negativ wirken sich zudem Verzögerungen durch Lieferengpässe im Bau sowie steigende Baukosten aus, die die Planung und Kalkulation neuer Projekte erschweren und bei laufenden Projekten zu Nachverhandlungen führen.¹⁰

Wohnungsmarkt der investierten Länder

Im Jahr 2021 wurden in Deutschland Immobilien für etwa 110,6 Mrd. EUR gehandelt. Davon entfielen rund 58,8 Mrd. EUR auf Gewerbe- und etwa 51,8 Mrd. EUR auf Wohnimmobilien. Maßgeblichen Anteil daran hatte die Mehrheitsübernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia. Dadurch waren Wohnimmobilien zum ersten Mal die Nutzungsart mit dem höchsten Transaktionsvolumen. Ein Rekordvolumen hätte es am Wohninvestmentmarkt allerdings auch ohne diese Ausnahmetransaktion gegeben. Wohnimmobilien gelten vielen Investierenden als Anleihen substitut, so dass weiterhin massiv Kapital in den Markt fließt. Im vergangenen Jahr flossen 89 % des investierten Geldes in Bestandsbauten. Das ist der höchste Anteil seit dem Jahr 2015. Gleichzeitig floss noch nie so viel Kapital (5,6 Mrd. EUR) in den Kauf von Projektentwicklungen.¹¹

Tätigkeitsbericht

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

Das dänische Transaktionsvolumen (alle Anlageklassen) im Jahr 2021 erreichte ein Rekordhoch von 105 Mrd. DKK. 52 % der Gesamtinvestitionen im Jahr 2021 entfielen auf ausländische Investoren. Wohnimmobilien, die als sichere Kerninvestitionen gelten, machten 55 % des gesamten Transaktionsvolumens aus und waren damit das bevorzugte Anlegersegment vor Büroimmobilien, auf die rund 18 % entfielen.¹³

Das institutionelle Investmentvolumen über alle Assetklassen in Österreich betrug 2021 rund 4,3 Mrd. EUR und bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg des Transaktionsvolumens von rund 25 %. Mit einem Investmentvolumen von 1,4 Mrd. EUR wurde so viel in Wohnen investiert wie in keiner anderen Assetklasse.¹⁴ In diesem Jahr wird vielerorts der Peak in Bezug auf die Fertigstellungen erreicht. Ein mittlerweile eingeschränktes Angebot an verfügbaren Grundstücken in Verbindung mit steigenden Grundstücks- und Baukosten treiben die Kaufpreise in die Höhe, wohingegen das derzeitige Mietniveau nur wenig Spielraum für weiteres Wachstum bietet. CBRE geht davon aus, dass in den kommenden Jahren weniger Projekte entwickelt werden und mittelfristig dadurch das Investmentangebot zurückgeht.¹⁵

Der französische Wohninvestitionsmarkt schließt im Jahr 2021 mit einem Umsatz von 7,4 Mrd. EUR ab (Mehrfamilienhäuser und Intermediärwohnungen, ohne Sozialwohnungen). Obwohl dies ein hervorragendes Ergebnis ist, muss das Jahr 2021 im Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Das Jahr stand ganz im Zeichen von Portfolio-Akquisitionen, die 45 % der Transaktionen ausmachten. Die Transaktion In'li / AXA (Q1 2021) belief sich auf mehr als 2 Mrd. EUR, was 27 % des Investitionsvolumens des Jahres entspricht. Trotz einer hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankreich bleibt das Angebot gering.¹⁶

In Spanien wurden ca. 3,0 Mrd. EUR im Jahr 2020 in Wohnimmobilien investiert. Dies entspricht einem Investitionsvolumen von 22 %. In der Assetklasse Wohnen konnte somit eine Steigerung von 13 % im Vergleich zu 2020 erzielt werden. Das Segment der Mehrfamilienhäuser, welches PRS (Private Rented Sector) und BTR (Built-to-Rent) umfasst, macht immer noch mehr als 75 % der Gesamtinvestitionen des Wohnungsmarktes aus, gefolgt von den Studentenwohnungen mit 23 %.¹⁷

Das Gesamtinvestitionsvolumen auf dem polnischen Immobilienmarkt (alle Anlageklassen) belief sich im Jahr 2021 auf 5,71 Mrd. EUR. Wohnimmobilien machen davon nur einen kleinen Teil aus. Die größte Transaktion im Wohnungssektor, die aufgrund der Art des Forward Purchase nicht in das Volumen einbezogen wurde, war der Kauf von fast 2.500 Budimex-Wohnungen durch Heimstaden für 310 Mio. EUR. Der Rückgang der Nachfrage von Eigennutzern wurde durch die Zinserhöhungen beeinflusst, die der Monetary Policy Council seit Oktober 2021 durchführt. In einem Umfeld steigender Preise, eines begrenzten Angebots und unsicherer künftiger Finanzierungsbedingungen wurde gegen Ende 2021 ein Rückgang der Verkäufe beobachtet. Im Jahr 2022 werden die Faktoren, die die individuelle Nachfrage einschränken, weiter bestehen, aber die Nachfrage von institutionellen Anlegern (BtR-Sektor) könnte anhalten.¹⁸

Tätigkeitsbericht

Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Marktkommentar Catella

Auch im zweiten Jahr der weltweiten Pandemie lässt sich festhalten, dass es seit der Auflage im Jahr 2007 kein Geschäftsjahr des Catella Wohnen Europa gab, welches nahezu unisono auf ein Thema fokussiert war, wie in den zurückliegenden Monaten. Das gesellschaftliche Zusammenleben war und ist von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt, welche sich in der Eindämmung durch die von den Regierungen getroffenen Maßnahmen trotz Unterschiedlichkeit spürbar manifestieren und so das öffentliche Leben einschränken. Die aufgetretenen Unsicherheiten und Herausforderungen der jeweiligen nationalen behördlichen Maßnahmen haben zum Beispiel an den Aktienmärkten zu Volatilität geführt und die Immobilienmärkte in einzelnen Segmenten wie Wohnen, Nahversorgung und Logistik in den Vordergrund der Kapitalanlage gerückt. Zusätzlich resultieren aus dem Krieg in der Ukraine enorme menschliche und wirtschaftliche Auswirkungen. Diese neue Krise - für die Ukraine, für Länder, die Flüchtlinge aus der Ukraine aufnehmen, und für Entwicklungsländer, die von den weltweiten wirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sind - kommt zu einem außergewöhnlich schwierigen Zeitpunkt für Menschen, die bereits von der Pandemie, dem Konflikt selbst und dem Klimawandel betroffen sind.¹⁹

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

In ungewissen Krisenzeiten liegt der Investorenfokus auf eher sicheren Anlagesegmenten, während risikoreiche Investitionen eher gemieden werden.²⁰ Ungeachtet der exogenen Einflüsse verharrt der Kapitaldruck der Investoren weiterhin auf einem hohen Niveau und selbst bei der aktuell steigenden Verzinsung für Staatsanleihen sehen sich gute Immobilienprodukte einer ungebrochen hohen Nachfrage gegenüber.²¹

Kein Substitut für Wohnen

Im aktuellen Verlauf der Corona-Krise werden die erheblichen Unterschiede zwischen den verschiedenen Assetklassen deutlich. Die stärker wirtschaftlich abhängigen Segmente, wie Einzelhandels- und Büroimmobilien, sind derzeit stark betroffen. Es ist offensichtlich, dass es – wie in vergangenen Krisen – keinen Ersatz für Wohnimmobilien gibt. Für sicherheitsorientierte Investoren könnte die langfristige Stabilität von Wohnimmobilien auch angesichts der Volatilität an den Aktienmärkten noch wichtiger werden.

Es hat sich in den letzten 24 Monaten eine deutliche Resilienz im Wohnimmobilienmarkt gezeigt. Nichtsdestotrotz können Investitionen in Wohnimmobilien auch von volatilen und nervösen Marktbewegungen beeinflusst werden. Grundsätzlich sind wir als Catella aktuell sehr intensiv im Austausch mit unseren Mietern (private / gewerbliche Mieter) sowie Projektentwicklern, um im Bedarfsfall gemeinsam Lösungen zu finden, die flexibel an die jeweilige Situation angepasst sind. In den letzten Jahren haben wir für alle Investitionsstrategien ein Risikomanagementsystem etabliert, das auf verschiedenen Ebenen wirksam ist und die Risiken begrenzen soll. Dazu gehören (1) geographische Diversifizierung, (2) Objekt-Diversifizierung (Wohnen, Sozialwohnungen, Suburbanes Wohnen, Senioren, Studenten und Serviced Apartments), (3) regulatorische Diversifizierung, (4) Fragilitätsanalysen und (5) ESG-Integration.

Tätigkeitsbericht

Performance

Der Catella Wohnen Europa Fonds konnte seit Auflage im Februar 2016 eine Gesamtrendite nach BVI von 17,5 % erwirtschaften (Stand: 30.06.2022). Im Geschäftsjahr (2021/2022) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 5,0 % realisieren.

Hauptanlagerisiken

Hinsichtlich der Hauptanlagerisiken verweisen wir auf die Kapitel "Europäische Wirtschaft" und "Wohnungsmarkt der investierten Länder" sowie auf die Angaben gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB im Anhang.

Liquidität

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

Der Fonds verfügt zum 30.06.2022 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 283,3 Mio. EUR. Das entspricht 17,6 % des Nettofondsvolumens.

Käufe

Aarhus (DK)

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. 17.600 m² 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 m² erstreckt. Mit dem Ankauf des Hi:Life in Aarhus wird das Portfolio an Mietwohnungen weiter ausgebaut und die Diversifikation der Länderallokation zusätzlich erhöht. Das Objekt kennzeichnet sich durch seinen qualitativ hochwertigen Ausstattungsstandard aus.

Sevilla (SP)

Das Objekt in Sevilla besteht aus 68 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit jeweils einem separaten Abstellraum und 84 Parkplätzen. Hierbei verfügt das Objekt über großzügige Freizeiteinrichtungen wie einen Swimmingpool, einen Kinderspielplatz sowie Tennisplatz, einen Sportbereich und Gärten. Der Komplex wurde Ende 2020 fertiggestellt.

Tätigkeitsbericht

Bestandsportfolio in Kopenhagen und Aarhus (DK)

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

Wien (AT)

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

Linz (AT)

Im Dezember 2021 ist ein nahezu 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 eine im Bau befindliche Projektentwicklung in Coburg angekauft worden, welche bereits zu Ende des Kalenderjahres 2022 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 zukünftig drei Gebäude in das Sondervermögen übergehen.

Bochum (DE)

Im Dezember ist für rd. EUR 35,5 Mio. ein Neubauobjekt in Bochum-Ehrenfeld (DE) mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erworben worden. Das Projekt besteht 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. Das Gebäude wird zukünftig in das Sondervermögen übergehen.

Rotterdam (NL)

In Rotterdam wurde die Projektentwicklung mit 161 Wohnungen in den Fonds übernommen und soll bis Q1 2023 fertig gestellt werden.

Tätigkeitsbericht

Zwolle (NL)

Im niederländischen Zwolle ist in zentraler Innenstadtlage mit direktem Zugang zu der Fußgängerpromenade ein voll vermietetes Bestandsgebäude zu ca. EUR 22 Mio. angekauft worden.

Valencia (ES)

In Q2 2022 ist ein kürzlich fertiggestelltes Bestandsgebäude in der drittgrößten Stadt Spaniens Valencia erworben worden. Der Komplex verfügt über 281 1- bis 4-Zimmerwohnungen mit geräumigen Balkonen, Abstellräumen, Parkplätzen und Fahrradstellplätzen sowie ebenfalls Gemeinschaftsbereiche inkl. Swimmingpool und einem Padel-Tennisplatz. Das Objekt befindet sich im neuen, als Smart City angelegten „AQ Turianova“ Quartier, welches von AQ Acentor entwickelt wird und sich in unmittelbarer Umgebung des größten Standkrankenhauses La Fe Hospital befindet.

Berlin (DE)

In Q2 2022 ist eine nahezu fertiggestellte Quartiersentwicklung in der Berliner Pestalozzistraße erworben worden, welche aufgrund einer attraktiven Mikrolage sowie einer Kita inkl. attraktiven Außenbereichen einen hohen Wohnwert aufweist. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Parks sowie ÖPNV, so dass die Entwicklung eine gute Erweiterung für das Sondervermögen in einem der dynamischsten Wohnungsmärkte Europas darstellt. Es ist geplant, dass die Gebäude im Kalenderjahr 2022 in das Sondervermögen übergehen werden.

Leipzig (DE)

In Q1 2022 sind zwei Projektentwicklungen auf zwei direkt anliegenden Grundstücken in Leipzig erworben worden. Hierbei sind neben einzelnen Gewerbeflächen im EG insgesamt 20 bzw. 24 barrierefreie Wohneinheiten ab dem 1. OG mit der Fertigstellung Ende 2023 geplant. Neben einem sinnvollen Wohnungsmix und attraktiven Apartmentgrößen bestechen die Objekte insbesondere durch den positiv geplanten Energiestandard im KfW 40 EE (Erneuerbare Energie) Standard. Die beiden Gebäude werden mit diesem Standard maximal 40 Prozent des laut GEG zulässigen Energiewertes pro Jahr verbrauchen und 55 Prozent des Energiebedarfs für Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien selbst vor Ort gewinnen. Zur Gewährleistung der Heizleistung und Warmwasseraufbereitung wird eine Erdwärmepumpe errichtet. Es ist geplant, dass das Gebäude Ende 2023/Beginn 2024 in das Sondervermögen übergeht.

Paulinenaue (DE)

Im Juni 2022 ist für rd. EUR 10,5 Mio. die Projektentwicklung „Pauline“ mit 44 Wohneinheiten im Großraum von Berlin erworben worden. Der ehemalige, leerstehende Plattenbau wird komplett und umfassend energetisch saniert und nachhaltig modernisiert. Eine Fertigstellung ist für Ende 2023/Anfang 2024 vorgesehen. Bei der geplanten Sanierung wird durch die Nutzung des Gebäudekerns eine deutlich bessere Ökobilanz erreicht werden als für einen vergleichbaren Neubau. Durch die gute Anbindung zur Hauptstadt kann hier insbesondere auch zusätzlicher sowie dringend benötigter attraktiver und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. In dem bestehenden Gebäude werden Balkone sowie Aufzüge in den 5 Treppenhäusern angebracht. Mit der Option zur Aufstockung einer Etage bietet das Objekt nach Fertigstellung 44 Wohneinheiten mit einer Größe zwischen rd. 34m² und 111m², PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze. Es ist geplant, dass das Gebäude Ende 2023/Beginn 2024 in das Sondervermögen übergeht.

Tätigkeitsbericht

Verkäufe

Keine Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022.

Nachhaltigkeit

Die Einhaltung der Verpflichtungen des Pariser Abkommens bedeutet, dass in jedem Sektor umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind. Die Beteiligung des Immobiliensektors ist von entscheidender Bedeutung, denn er hat einen der höchsten CO₂-Fußabdrücke und leistet bis dato nur wenig Beiträge, die globale Erwärmung auf +1,5°C zu begrenzen. Der Sektor ist für ca. 36 % der weltweiten energie- und verfahrensbedingten Treibhausgasemissionen und ca. 40 % des weltweiten Endenergieverbrauchs verantwortlich.²²

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

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

Mit Blick auf die steigende Relevanz von ESG-Aspekten im Immobiliensektor prüft Catella die Möglichkeit von energetischen Optimierungen laufender Projektentwicklungen unter Berücksichtigung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses, welche im Rahmen der Bauphase umsetzbar sind.

Risiken aus aktuellen Krisen

Die Ausbreitung des Corona-Virus entwickelt sich weltweit weiter sehr dynamisch. Durch im Jahr 2021 neu aufgetretene Virusmutationen ist die Pandemie zum Geschäftsjahresabschluss 30.06.2022 noch nicht beherrschbar. Trotz Fortschritten bei der Pandemiebekämpfung, wie der flächendeckende Einsatz von Impfstoffen, ist nicht abschätzbar, wie sich die Pandemie 2022/2023 entwickeln wird.

Es bestehen daher weiterhin große Unsicherheiten, ob und inwieweit sich die Corona-Pandemie auf den Geschäftsverlauf 2022/2023 auswirken wird. Der Wohnimmobiliensektor zeigte sich jedoch weiterhin widerstandsfähig gegenüber der Corona-Pandemie und schneidet im Jahr 2021 außergewöhnlich gut ab: Das Investitionsvolumen ist deutlich angewachsen, und der Anteil des Sektors an den Gesamtinvestitionen stieg - bis zu dem Punkt, an dem Wohnen nun in mehreren europäischen Ländern die größte Immobilienanlageklasse ist.²³

Der militärische Angriff Russlands auf die Ukraine am 24.02.2022, die anhaltenden Kampfhandlungen sowie die gegen Russland in Kraft gesetzten weitreichenden Sanktionen stellen einschneidende Ereignisse dar, welche auch in der globalen Wirtschaft Spuren hinterlassen werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresberichts ist ein Einfluss des Russland-Ukraine-Konflikts auf den Geschäftsverlauf 2022/2023 nicht ersichtlich. Die genauen Auswirkungen sind noch nicht abschätzbar und hängen zudem vom weiteren Verlauf des Konflikts ab.

Tätigkeitsbericht

Ausblick

Auch in den kommenden Jahren plant das Management die Anlagestrategie des Fonds, unter besonderer Berücksichtigung und Risikoanalyse der Einflüsse und Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine weiterhin fortzuführen. Dafür sollte der weitere Ausbau der Länderallokationen in Spanien, Österreich und ggf. zukünftig im Vereinigten Königreich getätigt werden. Zudem sind in den Segmenten Senioren und bezahlbares Wohnen weitere Investitionen geplant. Es sind darüber hinaus Verkäufe angestrebt, im Wesentlichen in Deutschland und den Niederlanden.

¹ EU – Winter 2022 Economic Forecast, https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ip169_en.pdf.

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

³ ECB Monetary Policy Decisions (July 2022): <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220721~53e5bdd317.en.html>.

⁴ Tagesschau (Juli 2022): <https://www.tagesschau.de/eilmeldung/usa-fed-leitzins-erhoehung-101.html#:~:text=Die%20US%2DNotenbank%20Fed%20hat,25%20bis%202%2C50%20Prozent>.

⁵ Tagesschau (August 2022): <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/britische-notenbank-zinsschritt-erhoehung-inflation-101.html>.

⁶ DPA/Zeit Online: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2022-07/inflation-im-euro-raum-steigt-auf-neuen-hoehstwert#:~:text=Die%20h%C3%B6chsten%20Inflationsraten%20im%20W%C3%A4hrungsraum,berechnete%20Inflationsrate%208%2C5%20Prozent>.

⁷ CBRE 2022: EMEA Multifamily Capital Flows Report: <https://www.cbre.com/insights/reports/emea-multifamily-capital-flows-report-2022>.

⁸ Real Capital Analytics 2022: Capital Trends Europe Q1 2022.

⁹ Real Capital Analytics 2022: Capital Trends Europe Q1 2022.

¹⁰ Real Capital Analytics 2022: Capital Trends Europe Q1 2022.

¹¹ Savills 2022: Investment Markt Deutschland, Januar 2022: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2021/market-in-minutes-investmentmarkt-deutschland-jan-2022-final.pdf>.

¹² Capital Value 2022: Housing and residential investment market in the Netherlands 2022: https://www.capitalvalue.nl/documents/9_Onderzoek/2022_CV_Housing_and_residential_investment_market_Netherlands_summary.pdf.

¹³ Colliers 2022: The Danish investment Investment Market 2021.

¹⁴ CBRE 2022: Real Estate Market Outlook Austria: <https://www.cbre.com/insights/reports/austria-real-estate-market-outlook-2022>.

¹⁵ CBRE 2022: News zum Wohnungsmarkt in Wien, Graz und Linz: <https://www.cbre.at/de-at/research-und-reports/News-zum-Wohnungsmarkt-in-Wien-Graz-Linz>.

¹⁶ CBRE 2022: France Residential MarketView, Q4 2021.

¹⁷ CBRE 2022: Real Estate Market Outlook 2022 Spain: <https://www.cbre.es/en/research-and-reports/insights/articulos/cbre-real-estate-market-outlook-2022-espana#form>.

¹⁸ CBRE 2022: Poland Real Estate Market Outlook: https://f.tlcollect.com/fr2/222/21513/2022_Poland_Real_Estate_Market_Outlook_ENG.pdf?cbcache=990794.

¹⁹ World Bank: <https://reliefweb.int/report/ukraine/world-bank-group-response-global-impacts-war-ukraine-proposed-roadmap#:~:text=The%20World%20Bank%20Group%20is,change%20E2%80%93%20and%20pursue%20durable%20recovery>.

²⁰ JLL - Investmentmarktüberblick - I. Quartal 2022: Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.

²¹ JLL - Investmentmarktüberblick - I. Quartal 2022: Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.

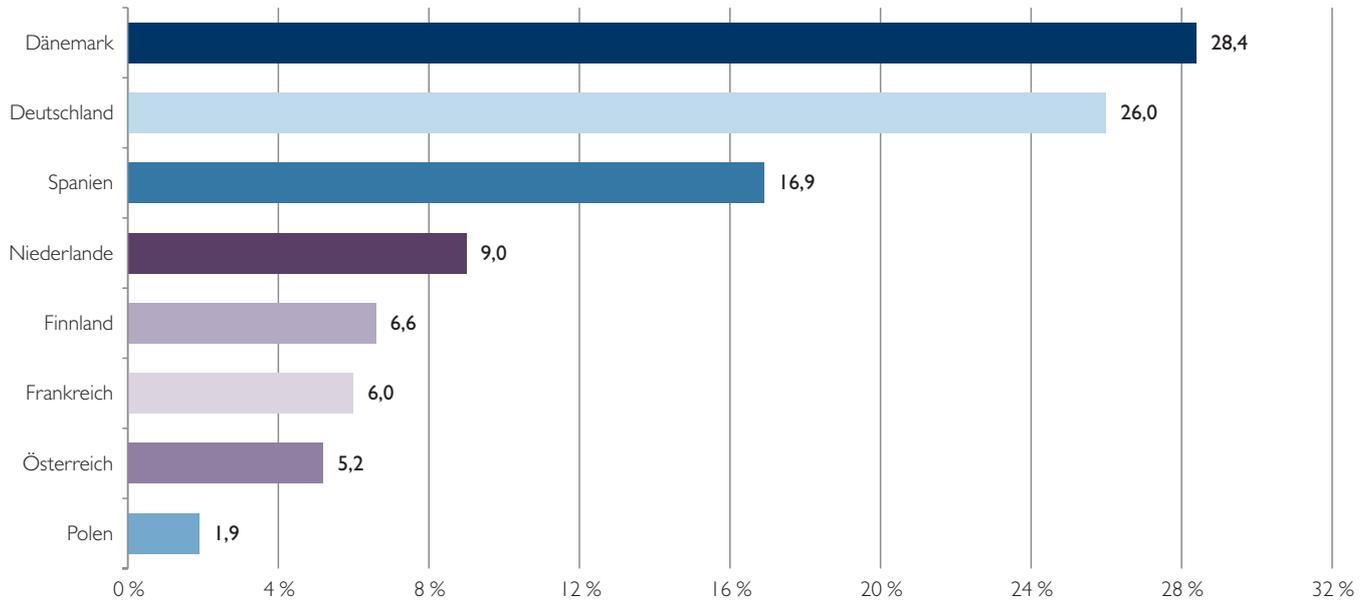
²² Europäische Kommission 2020: Energieeffizienz von Gebäuden: https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/energy_climate_change_environment/events/documents/in_focus_energy_efficiency_in_buildings_de.pdf.

²³ CBRE 2021: EMEA Real Estate Market Outlook 2022: <https://www.cbre.com/insights/reports/emea-real-estate-market-outlook-2022#download-report>.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

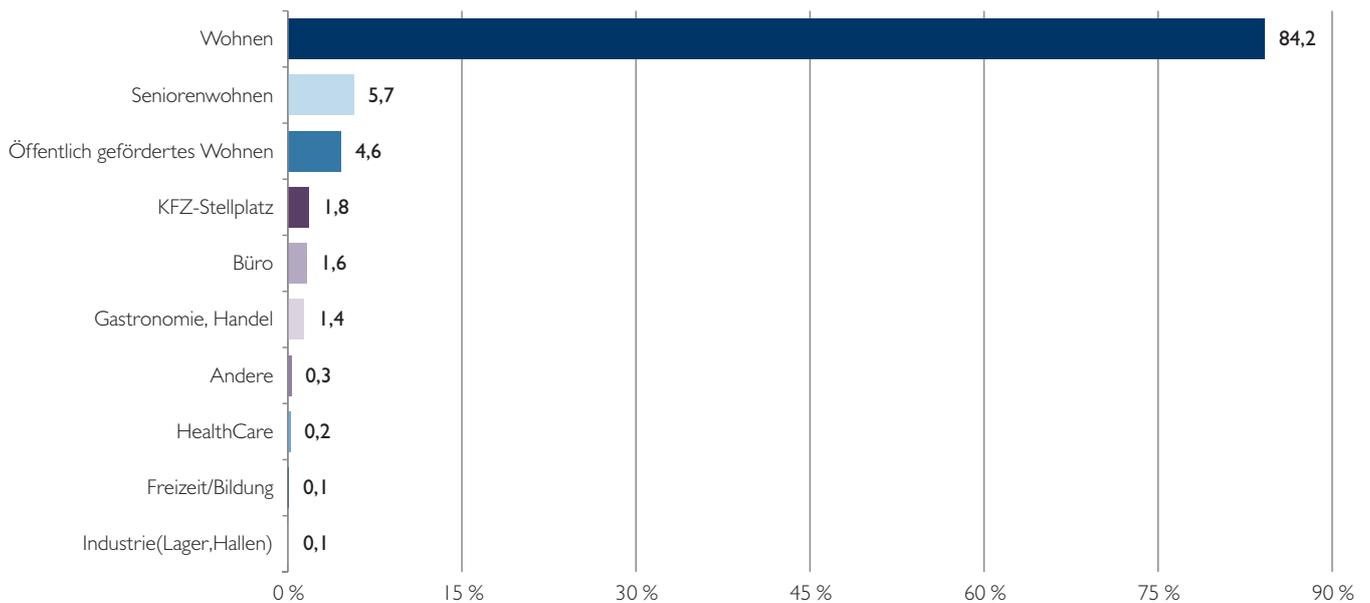
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

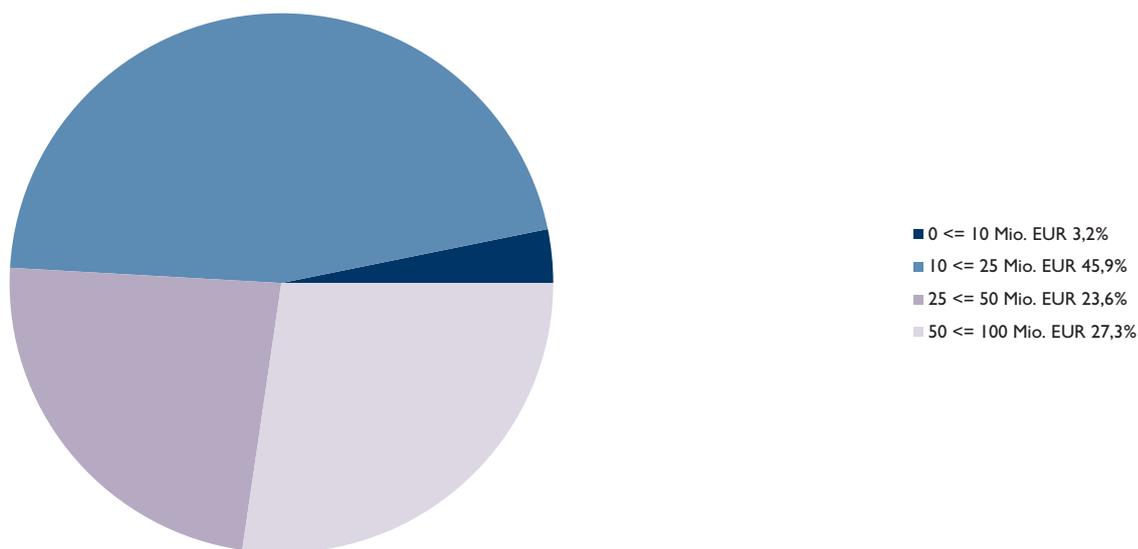
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

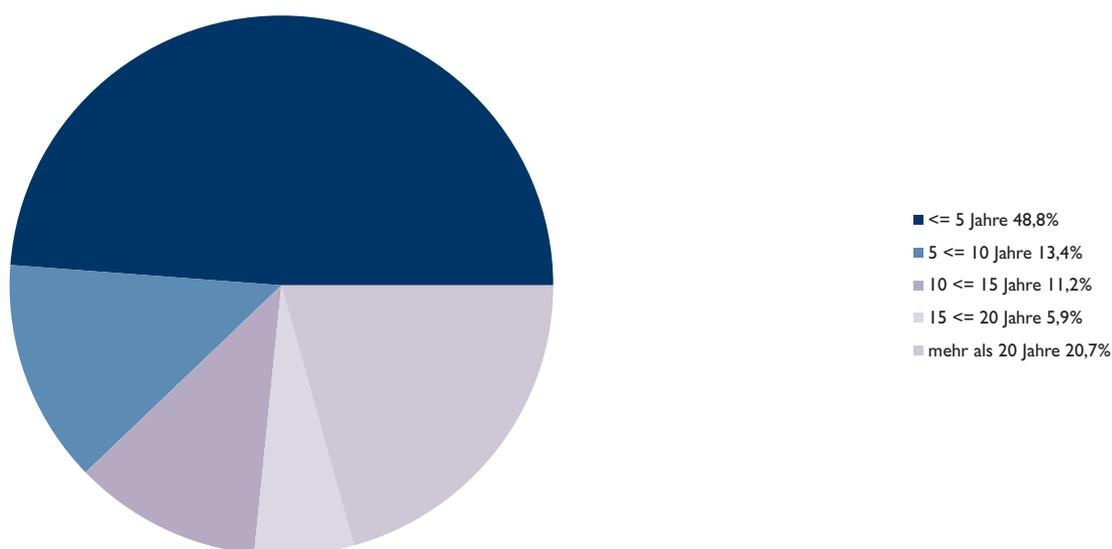
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

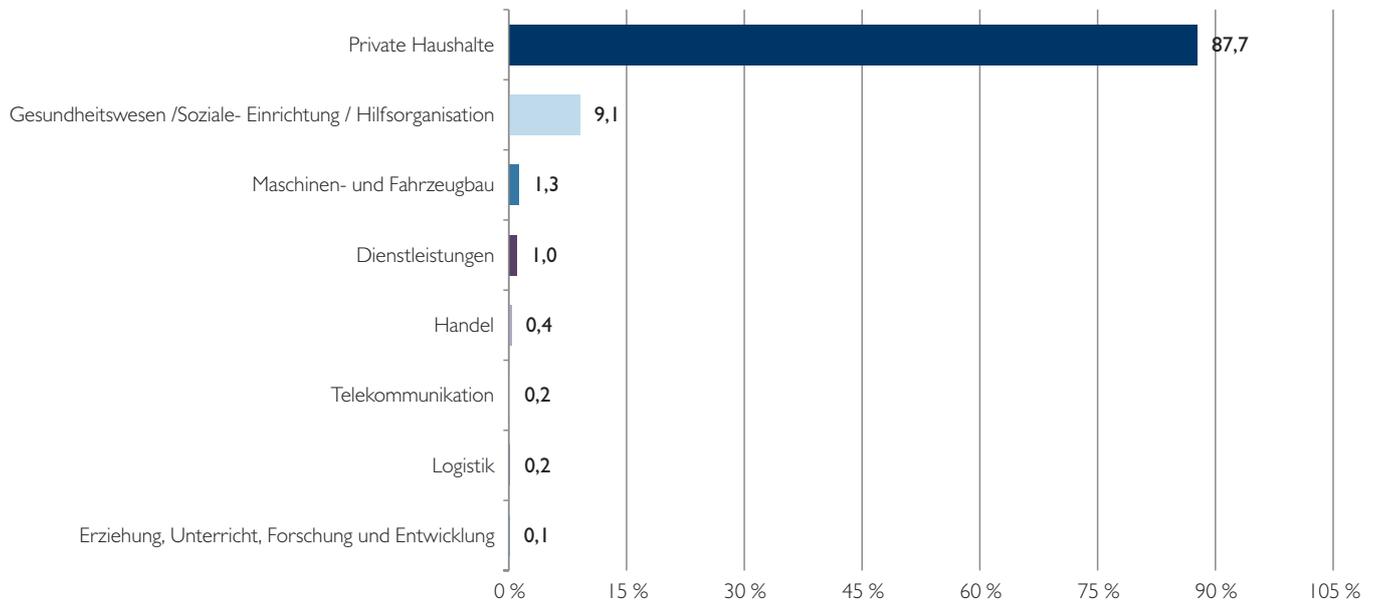
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe; Energieversorgung; Grundstücks- und Wohnungswesen

Tätigkeitsbericht

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	145.890	9,4	86.511	5,5
PLN	0,0	0,0	0,0	0,0
DKK	0,0	0,0	148.562	9,5
GESAMT	145.890	9,4	235.073	15,1

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	21.459	1,3
PLN	6.691	0,4
GESAMT	28.149	1,7

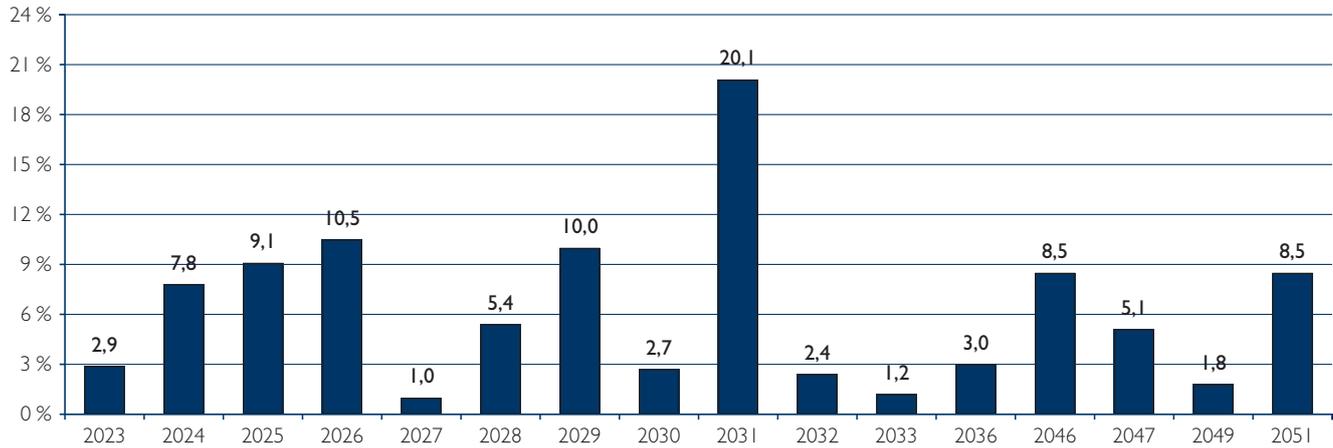
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	23.000	6,0
1 bis 2 Jahre	11.265	3,0
2 bis 5 Jahre	173.885	45,6
5 bis 10 Jahre	172.812	45,4
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	380.963	100,0

Tätigkeitsbericht

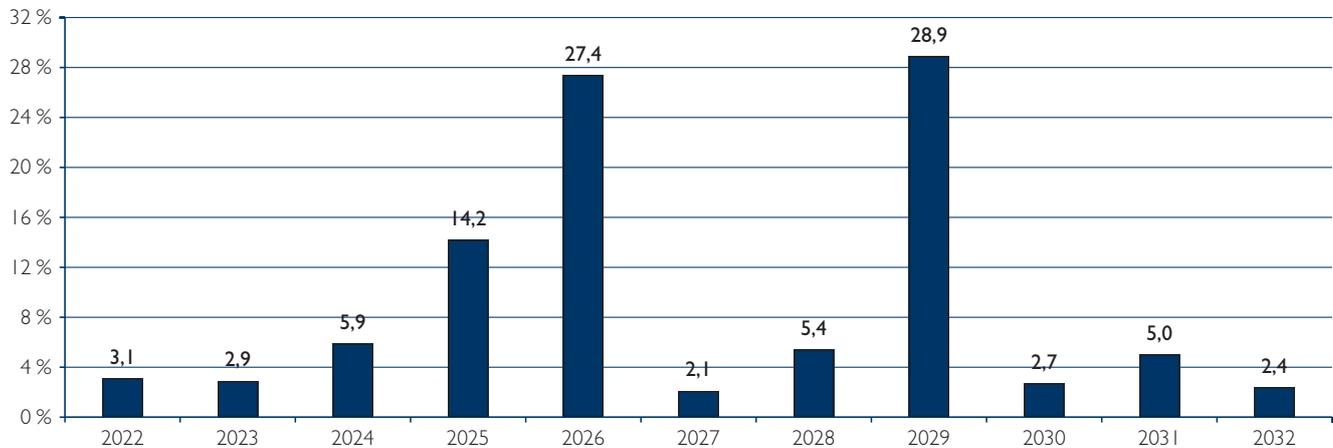
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 380.963 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

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

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

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

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

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Immobilien	484.900	463.430	360.342	283.588
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	394.196	263.524	239.696	200.613
Liquiditätsanlagen	283.342	305.557	168.809	150.690
Sonstige Vermögensgegenstände	622.040	324.725	285.863	245.869
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-170.269	-154.135	-140.847	-177.792
Fondsvermögen in TEUR	1.614.209	1.203.101	913.863	702.968
Anzahl umlaufende Anteile	146.713.813	113.230.230	86.542.374	67.648.595
Anteilwert (EUR)	11,00	10,63	10,56	10,39
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,14	0,15	0,19	0,20
Tag der Ausschüttung	04.10.2022	01.10.2021	01.10.2020	01.10.2019

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		1.203.101.106,10
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-16.984.534,50
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-1.069.743,15
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		354.648.584,84
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	356.211.914,29	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-1.563.329,45	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		2.346.223,79
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-5.163.585,32
davon bei Immobilien	-3.838.429,35	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.325.155,97	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		77.330.524,51
davon nicht realisierte Gewinne	61.785.083,38	
davon nicht realisierte Verluste	-895.566,11	
davon Währungskursveränderungen	-1.415.309,65	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		1.614.208.576,27

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

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

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

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		440.810.000,00	27,31
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		44.090.000,00	2,73
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Immobilien		484.900.000,00	30,04
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		394.196.181,97	24,42
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(131.781.049,96)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		394.196.181,97	24,42
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(131.781.049,96)		
III. Liquiditätsanlagen			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		283.342.208,32	17,55
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(8.745.260,61)		
Summe der Liquiditätsanlagen		283.342.208,32	17,55
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(8.745.260,61)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		7.772.801,98	0,48
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		453.052.403,90	28,07
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(183.392.213,48)		
3. Zinsansprüche		4.169.971,31	0,26
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(2.193.043,06)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		23.706.361,08	1,47
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		10.000.349,74	0,62
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(322.334,28)		
5. Andere		123.337.659,40	7,64
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(13.188,69)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		622.039.547,41	38,54
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(185.920.779,51)		
Summe der Vermögensgegenstände		1.784.477.937,70	110,55
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(326.447.090,08)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-145.890.000,00	-9,04
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.233.965,84	-0,14
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-7.515.297,62	-0,47
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-5.349.365,17	-0,33
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-38.601,29)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(-38.601,29)	-160.988.628,63	-9,97
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-9.280.732,80	-0,57
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(-38.601,29)	-170.269.361,43	-10,55
C. Fondsvermögen		1.614.208.576,27	100,00
Anteilwert (EUR)		11,00	
Umlaufende Anteile		146.713.813	

Devisenkurse per 29.06.2022

Dänische Kronen	1 Euro	7,43955	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,68745	PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.06.2022 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.06.2022 weist der Catella Wohnen Europa ein Netto-Fondsvermögen von 1.614.209 TEUR aus. Bei 146.713.813 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 11,00 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 33.629.663 Anteile ausgegeben und 146.080 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich) von 354.649 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 25 direkt gehaltene Objekte und 43 indirekt über 44 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Wohnen Europa. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 484.900 TEUR. Es setzt sich aus 22 Wohnimmobilien und 3 gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 394.196 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 44 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland, Dänemark, Finnland, Luxemburg, Niederlande, Polen, Spanien und Österreich.

Im Berichtszeitraum wurden die Gesellschaften CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A., CWE 05 Netherlands Coöperatieve U.A., CWE Aarhus K/S, CWE Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, CWE Austria 05 St. Gotthard GmbH & Co. KG, CWE Austria 06 Squadro GmbH, Catella WE-09 Spain S.L., Goteborg Allé 7 ApS, Goteborg Allé 7 HoldCo ApS und KEEP Svea HoldCo ApS gegründet bzw. erworben.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 283.342 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.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 283.342 TEUR sind 80.710 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 7.515 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 2.234 TEUR, für rechtswirksamen Kaufverträge 93.399 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 5.349 TEUR und für Rückstellungen 1.748 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 20.540 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 7.773 TEUR gegenüber. Darüber hinaus bestehen Bauverpflichtungen in Höhe von 50.462 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 622.040 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (7.773 TEUR) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 1.143 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 6.629 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (453.052 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 4.170 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 23.706 TEUR und für die Beteiligungen 10.000 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 5.164 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 123.338 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 113.943 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 4.495 TEUR, Forderungen aus Anteilscheingeschäften in Höhe 3.506 TEUR, sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 700 TEUR sowie Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 381 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 160.989 TEUR.

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

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 2.234 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 7.515 TEUR werden insbesondere mit 6.571 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 5.349 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 4.671 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 234 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 185 TEUR, Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 125 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 99 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 35 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 9.281 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 8.622 TEUR (davon 7.533 TEUR für Capital Gain Tax), für Instandhaltungskosten in Höhe von 500 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 159 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
1		Ginsterweg 7-43 DE - 53757 Sankt 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	93,1 6,9
4		Bonhoefferstr. 25-33 Westendstraße 22-38 DE - 63477 Maintal	W	W K A	97,8 1,9 0,3
5		Soltauer Ring 8 DE - 21079 Hamburg	W, E ⁴	W K A	94,5 1,1 4,4
6		Schneverdinge Weg 2-6 DE - 21079 Hamburg	W, E ⁴	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
U	unbebautes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale	
01/2017 (Immobilie)	46 / 45	1981 / 1987 / 1988 / 1995	11.672		1	6.468	SP, G
05/2017 (Immobilie)	40	1970 / 1982 / 1995	2.435		-	2.388	SP, G, EBK
05/2017 (Immobilie)	46 / 50	1964 / 1965 / 1988 / 1992	13.079		-	6.105	A, SP, G
05/2017 (Immobilie)	51 / 50	1963 / 1964 / 1992 / 1993	10.788	15		9.844 / 9.818	SP
06/2017 (Immobilie)	40	1963 / 1982 / 2003 / 2009	6.890	3		6.255	A, SP
07/2017 (Immobilie)	36 / 37	1960 / 1962 / 1978 / 1979 / 2008 / 2009	12.359		1	8.150 / 8.215	A, SP, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
7		Kiwittsmoor 28-30 DE - 22417 Hamburg	W, E ⁶	G/H 0,4 W 90,6 K 7,3 A 1,7
8		Heppstraße 95 Borsigstraße 8 DE - 72770 Reutlingen	W	W 82,8 K 2,1 B 15,1
9		An der Barriere 7-17 Bergheimer Straße 498 D-I DE - 41466 Neuss	G/W	G/H 28,6 W 70,1 K 1,3
10		Cronenberger Straße 347-357 DE - 42349 Wuppertal	G/W	G/H 25,8 W 70,9 A 3,3
11		Erich-Schmidt-Weg 1-22 DE - 37083 Göttingen	W	B 2,0 I 0,0 W 92,9 K 4,4 A 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
U	unbebautes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale	
07/2017 (Immobilie)	44	1968 / 1986 / 2008 / 2009	13.800		12	5.631 / 5.630	A, SP, G
07/2017 (Immobilie)	58 / 55	1996 / 1997 / 2000 / 2002 / 2008	3.762	671 / 670		3.802	A, G, SP, EBK
07/2017 (Immobilie)	45	1959 / 1987 / 2007	4.413	743		2.420	G
07/2017 (Immobilie)	35	1969 / 1970 / 1977 / 1993 / 2007	4.222	807 / 809		3.407	A, SP, K
08/2017 (Immobilie)	40 / 45	1968 / 1970 / 1982 / 1987 / 1990	20.968	148 / 145		11.752	A, SP, G
11/2017 (Immobilie)	46 / 48	1929 / 1988 / 1990	7.098		-	7.366	EBK

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
13		Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	W	W	100,0
14		Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	W, E ⁴	W K A	98,5 1,0 0,5
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		Seminarstraße 2,2a Weißeritzstraße 28-32 DE - 01067 Dresden	W	G/H W K	1,3 90,5 8,2
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
U	unbebautes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2018 (Immobilie)	66	2018	3.836	2	7.213	A, SP, EBK, G
04/2018 (Immobilie)	39	1962 / 1981 / 1991	9.334	19 / 1	6.603	A, SP, EBK
04/2018 (Immobilie)	57 / 67	2019	3.837	811	2.820	A, EBK, K
05/2018 (Immobilie)	59 / 69	2021	7.053	836	3.692	A, EBK, G, K
06/2018 (Immobilie)	76	2018	2.653	71	4.930	A, G, EBK
01/2019 (Immobilie)	54 / 64	2016	3.016	1.254	4.814 / 4.206	A, EBK, G, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
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 I W F K A	40,1 0,3 0,1 55,4 0,6 2,3 1,2
22		Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	W	W F K	95,6 2,7 1,7
23		Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	W	W K B	93,3 5,4 1,3
24		Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 Turmstraße 8 Freiheit 44 Heinrich-Heine-Straße 105 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
U	unbebautes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2019 (Immobilie)	53 / 63	2015	9.030	896	6.746 / 5.850	A, SP, EBK, K
01/2019 (Immobilie)	55 / 65	2017	14.519	1.027 / 2.043	5.431	A, SP, EBK, G, K
12/2019 (Immobilie)	45	1967 / 1969 / 1997 / 2018 / 2020	19.524	9.375 / 9.346	11.448	A, SP, EBK, G, K
05/2020 (Immobilie)	78	2020	2.505	338	6.332	A, G, EBK
09/2020 (Immobilie)	53	1985 / 1995 / 1998 / 2002	12.045	428 / 90	6.315 / 6.367	A, SP, EBK
01/2021 (Immobilie)	78	2020	7.753	-	6.345 / 6.505	A, SP

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
25	 Rheinlanddamm 21 I Wittekindstraße 36,38 DE - 44139 Dortmund	W	B 0,1 G/H 0,2 W 95,2 K 4,5

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

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
26	-	Catella WE Holding Spain S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 73.797 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-	
27	-	CWE Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-	
28	 Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid	Catella WE 02-Spain, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.359 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
U	unbebautes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2021 (Immobilie)	68	2020	4.103	21	10.378	A, EBK, G, SP

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	66	2008	2.096	-	4.639	A, SP, EBK, G, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
29		Rambla del Poblenou 124-126 Carrer de Sant Joan de Malta 148-152 ES - 08018 Barcelona	Catella WE 03-Spain, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.432 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.470 TEUR	G/W	G/H W K	19,1 78,0 2,9
30		Calle de Génova 5 ES - 28004 Madrid	Catella WE 01-Spain, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.749 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.578 TEUR	G/W	B G/H W K A	1,3 10,9 78,7 6,6 2,5
31		Helftheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.376 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	B I W A	0,5 0,1 97,0 2,4
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: 14.376 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	W K	97,1 2,9
33		Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	Catella WE 04-Spain, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.743 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: 6.764 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
U	unbebautes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	59	2001	1.555	1.292	6.005	A, EBK, G
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	65 / 54	1920 / 1996 / 2007 / 2013	604	352	2.822	A, EBK, G
11/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	55	1975 / 1997 / 2016	1.179	111 / 117	4.253	A, EBK
11/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	69 / 68	2010 / 2011 / 2012	4.542	-	11.873	A, EBK, G
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	62	2004	4.073	-	9.046	A, EBK, G
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	63	2005	4.073	-	9.046	A, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
35		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	Catella CWE 01 Deutschland GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.433 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	B W K	1,9 95,7 2,4
36		Van Grobbendoncklaan 65-192 NL - 5213 AV Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.376 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.710 TEUR	W	W	100,0
37		Paseo de Donantes de Sangre 24-28 Calle Remigia Echarren 6,8 ES - 31015 Pamplona	Catella WE 06-Spain, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.470 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.596 TEUR	W	W K A	99,8 0,1 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: 8.470 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.804 TEUR	W	I W K A	0,2 99,5 0,3 0,0
39		-	CWE Finland 01 Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-		
40		-	CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 43.623 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2017 (Immobilie) 10/2016 (Beteiligung)	65	2017	1.264	165	2.259	A, EBK, G
12/2017 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	60 / 61	1977 / 2002 / 2003 / 2016	2.880	38	3.204	A, SP, EBK
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	65	2007	2.757	1	7.104	A, G, EBK, K
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	64	2005 / 2006	8.977	21	15.076	A, G, EBK, K
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
41		Vesirattaanmäki I FI - 02740 Espoo	Asunto Oy Espoon Myllynkivi, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.066 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.141 TEUR	W	W 99,0 K 1,0
42		Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.124 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.883 TEUR	W	B 1,9 W 93,9 K 3,0 A 1,2
43		Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Viikinportti, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 726 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.727 TEUR	W	B 3,0 G/H 2,0 W 92,8 K 2,2
44		Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puisto- katu 76, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.702 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.315 TEUR	W	B 4,9 G/H 4,0 W 89,0 K 1,8 A 0,3
45		Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava	Asunto Oy Keravan Jaakonkulma, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 688 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 1,9 W 97,7 K 0,4

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	59 / 69	2011	4.083	-	2.309	SP, A, EBK, K
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	59 / 69	2011	2.460	137	3.526	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	59 / 69	2011	3.870	275	4.804	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	59 / 69	2011	4.885	277 / 276	3.375	A, SP, EBK
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	59 / 69	2011	8.448	-	1.618	SP, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	59 / 69	2011	764	31	2.299	A, SP, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
47		Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 10.536 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: 10.536 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.875 TEUR	W	W A 99,5 0,5
49		Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28010 Madrid	Catella WE 07-Spain, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.397 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.380 TEUR	W	G/H W K 5,1 93,0 1,9
50		Yhteiskoulutie 1,3 FI - 00320 Helsinki	Asunto Oy Vihdintie A, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.005 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.110 TEUR	W	W K 95,8 4,2
51		Calle Graciano 4 Calle Cicerón 9 ES - 41089 Sevilla	Catella WE-08 Spain S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.966 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.500 TEUR	W	W K 99,5 0,5
52		-	CWE Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 22.517 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-	

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	59	2001	19.476 / 15.148	-	8.139	A, EBK, G, SP
11/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	58	1989 / 2000 / 2019	5.355	1	4.180	A, SP, EBK
04/2020 (Immobilie) 03/2020 (Beteiligung)	78	2019 / 2020	2.475	984	9.650	A, EBK, G, K, SP
09/2020 (Immobilie) 09/2020 (Beteiligung)	67 / 76	1968 / 2018 / 2019 / 2020	2.377	-	2.169	A, SP, EBK, G
02/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	77	2019	4.462 / 4.462	1.867	10.963	A, SP, EBK, G, K
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
53	-	CWE 02 Austria HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 17.367 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-		
54	 Laaer Wald I AT - 1100 Wien	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 11.751 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.839 TEUR	B		
55	 Calle Amparo Toro 8 Calle Donantes des Sangre 20,22 ES - 31015 Pamplona	Catella WE 06-Spain, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.470 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.260 TEUR	W	W A	96,1 3,9
56	 Calle Manuel Ríos Moreno 7 Dos Hermanas ES - 41704 Sevilla	Catella WE-08 Spain S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.966 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: 7.454 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.243 TEUR	B		
58	-	CWE 05 Netherlands Coöperatieve 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
U	unbebautes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	70 / 80	2021 / 2022 / 2023	4.710	1.130	8.389	A, SP, EBK, G, K
05/2021 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	64	2006	3.337	416 / 2	8.619	A, EBK, G
08/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	78	2020	5.517	7	7.705	A, EBK, G, K
08/2021 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	80	2022 / 2023	5.867	-	10.633	A, SP, EBK, G
12/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
59		Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien	CWE Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.463 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.735 TEUR	B		
60		Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	CWE Austria 06 Squadro GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 450 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.383 TEUR	W	W K	92,2 7,8
61		Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle	CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A., Maastricht Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.408 TEUR Gesellschafterdarlehen: 19.000 TEUR	G/W	G/H W K	25,5 71,8 2,7
62		Sankt-Gotthard-Straße 1-5 AT - 1140 Wien	CWE Austria 05 St. Gotthard GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -832 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.607 TEUR	B		
63		Plaça Num 137 Urb 20c ES - 46026 Valencia	Catella WE-09 Spain S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 18.271 TEUR Gesellschafterdarlehen: 52.500 TEUR	W	W K A	99,7 0,2 0,1

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	80	2022 / 2023	1.125	-	5.332 / 5.256	A, EBK, G, K
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	73	2015	4.789	11	5.576	A, EBK, G, K
03/2022 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	60 / 59	1990 / 2011 / 2012 / 2018 / 2019	2.765	1.546 / 1.548	4.473	A, EBK, G
03/2022 (Immobilie) 03/2022 (Beteiligung)	70 / 80	2022 / 2023	1.579	582 / 632	5.778	A, EBK, G, K
05/2022 (Immobilie) 03/2022 (Beteiligung)	80	2014 / 2022	4.923	302	30.401	A, EBK, G, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
64		Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	CWE Denmark 01 S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 412.987 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	W	W	100,0
65		Alliancevej 14-36 Ostkaj 9 DK - 2450 Kopenhagen	CWE Teglporten K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 166.616 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	W	B W K A	2,2 95,5 2,1 0,2
66		-	CWE Danmark ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 43 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
67		Zlota 44 PL - 00-120 Warschau	CWE 01 Spółka Z Organizacja Odpowiedzialnoscia, Warschau Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 67.408 TPLN Gesellschafterdarlehen: 66.500 TPLN	W, E ⁶	I W K	1,8 94,3 3,9
68		Lokesvej 9c-d,9f-g, Lokesvej 11a-b,11d-e DK - 8230 Abyhøj, Aarhus	CWE Abyen K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 72.745 TDKK Gesellschafterdarlehen: 182.200 TDKK	W	W K	96,9 3,1
69		-	CWE Danmark 01 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 48 TDKK Gesellschafterdarlehen: 0 TDKK	-		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2016 (Immobilie) 06/2016 (Beteiligung)	72	2014	1.658	-	8.198	A, EBK
12/2016 (Immobilie) 12/2016 (Beteiligung)	74 / 64	2016	6.541	517 / 518	14.471	A, EBK, G, SP
12/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
07/2017 (Immobilie) 06/2016 (Beteiligung)	67	2017	4.591	273	8.241	A, EBK, G, K
01/2018 (Immobilie) 01/2018 (Beteiligung)	76 / 66	2018	6.984	-	13.010	A, SP, EBK, G
01/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
70		Eigtveds Alle 2-12 DK - 2630 Taastrup	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 27.792 TDKK Gesellschafterdarlehen: 34.592 TDKK	W	W	100,0
71		Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	Gøteborg Allé 7 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 153.254 TDKK Gesellschafterdarlehen: 262.000 TDKK	W	B W	1,2 98,8
72		-	KEEP Svea HoldCo ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 99.271 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
73		-	Gøteborg Allé 7 HoldCo ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 153.175 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
74		Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 27.792 TDKK Gesellschafterdarlehen: 37.149 TDKK	W	W	100,0
75		Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 27.792 TDKK Gesellschafterdarlehen: 41.391 TDKK	W	W K	98,5 1,5

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2019 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	64 / 54	2006	3.605	-	4.198	A, EBK, SP
07/2021 (Immobilie) 07/2021 (Beteiligung)	78 / 68	2020	10.746	193	17.443	A, SP, EBK
07/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
07/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	77	2019	795	-	1.260	A, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	77	2019	914	-	1.415	A, SP, EBK

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
76		Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 27.792 TDKK Gesellschafterdarlehen: 189.840 TDKK	W	B W	1,4 98,6
77		Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 27.792 TDKK Gesellschafterdarlehen: 52.920 TDKK	W	W K	97,3 2,7
78		Honningvaenget 3-5 Pollenvaengel 4-18, 20-22 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
U	unbebautes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	75	2017	2.148	94	7.627	A, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	78	2020	4.198	130	260 / 2.482	SP, EBK
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	77	2019	3.966	-	6.018	A, EBK, SP
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	67	2009	3.166	-	2.430	EBK, SP

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ²
1	Ginsterweg 7-43 DE - 53757 Sankt Augustin	1,6	Private Haushalte	0,1
2	Friedensallee 28-30 DE - 25335 Elmshorn	0,5	Private Haushalte	-
3	Büdingen Str. 9-23 DE - 61118 Bad Vilbel	5,1	Private Haushalte	0,1
4	Bonhoefferstr. 25-33 DE - 63477 Maintal	5,4	Private Haushalte	-
5	Soltauer Ring 8 DE - 21079 Hamburg	1,5	Private Haushalte	-
6	Schneverdingen Weg 2-6 DE - 21079 Hamburg	0,2	Telekommunikation	9,6
7	Kiwittsmoor 28-30 DE - 22417 Hamburg	3,1	Telekommunikation	-
8	Hepptstraße 95 DE - 72770 Reutlingen	0,1	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,9
9	An der Barriere 7-17 DE - 41466 Neuss	0,1	Handel	0,2
10	Cronenberger Straße 347-357 DE - 42349 Wuppertal	4,7	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,1
11	Erich-Schmidt-Weg 1-22 DE - 37083 Göttingen	0,8	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	1,5
12	Gothlandstraße 2-14 DE - 23558 Lübeck	0,5	Private Haushalte	-
13	Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
14	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	24,1	Private Haushalte	0,2
15	Rue Jules de Guesde FR - 33150 Cenon	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	9,3

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
624,8	4,5	624/623	13.780,0/14.100,0	23,6
216,2	5,1	217	4.300,0/4.260,0	31,9
847,9	4,3	846/843	20.120,0/19.500,0	36,4
1.070,7	4,3	1.070/1.068	24.150,0/25.150,0	35,1
595,6	5,5	574/575	10.850,0/10.730,0	18,3
720,1	5,5	712/711	13.470,0/12.810,0	32,1
630,7	5,3	612/616	11.740,0/11.880,0	17,1
625,9	4,3	615	14.410,0/14.820,0	35,6
343,0	4,6	342	7.100,0/7.670,0	35,2
352,2	6,6	335/337	5.200,0/5.470,0	42,6
981,6	4,3	955/960	21.220,0/24.200,0	27,8
710,4	4,8	709/708	14.900,0/14.600,0	-
1.769,8	5,5	1.489/1.483	31.100,0/33.800,0	40,1
741,4	5,9	706/708	12.360,0/12.600,0	40,1
514,4	4,3	514	12.200,0/11.880,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2022, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
16	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	10,8
17	Seminarstraße 2,2a DE - 01067 Dresden	2,2	Private Haushalte	-
18	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	5,9
19	Boulevard Saint- Just 22 FR - 86000 Poitiers	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	4,7
20	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	7,2
21	Burgwall 9-17 DE - 38444 Wolfsburg	6,8	Maschinen- und Fahrzeugbau	0,5
22	Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	1,2	Dienstleistungen	4,7
23	Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	0,7	Dienstleistungen	-
24	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	2,0	Private Haushalte	-
25	Rheinlanddamm 21 I DE - 44139 Dortmund	9,2	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 ¹	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ²
26	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid	14,8	Private Haushalte	5,9

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
806,5	4,1	806	19.460,0/19.900,0	-
645,4	3,9	637/641	17.500,0/15.600,0	45,3
987,5	3,8	987	26.200,0/25.240,0	29,1
811,1	4,4	768	19.000,0/18.020,0	29,2
782,5	4,3	760	18.100,0/18.170,0	29,5
1.988,9	6,3	1.960/1.965	31.100,0/31.640,0	37,7
1.554,6	3,4	1.548/1.550	44.700,0/47.300,0	43,5
487,2	4,6	488/487	10.700,0/10.680,0	-
925,1	3,9	923/924	22.750,0/24.200,0	26,6
2.330,4	4,3	2.318/2.319	55.140,0/54.030,0	34,8

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
844,3	5,1	834/828	16.670,0/16.600,0	24,3

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2022, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ²
27	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 08018 Barcelona	6,9	Handel	6,2
28	Calle de Génova 5 ES - 28004 Madrid	14,8	Dienstleistungen	1,0
29	Helthheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	4,1	Telekommunikation	-
30	Chicagostraat 4-34 NL - 1334 KD Almere	1,4	Private Haushalte	-
31	Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	3,3	Private Haushalte	5,3
32	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	1,5	Private Haushalte	5,5
33	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	47,5	Private Haushalte	0,1
34	Van Grobbendoncklaan 65-192 NL - 5213 AV Hertogenbosch	0,6	Private Haushalte	-
35	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona	0,1	Private Haushalte	-
36	Plaza Puerta De Badostain 1-17 ES - 31015 Pamplona	0,9	Private Haushalte	-
37	Vesirattaamäki 1 FI - 02740 Espoo	5,6	Private Haushalte	-
38	Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki	4,5	Private Haushalte	-
39	Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki	5,8	Handel	0,0
40	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	1,3	Dienstleistungen	3,0
41	Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava	0,8	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
1.196,1	4,3	1.155/1.163	28.380,0/26.900,0	-
937,3	4,0	880/935	22.790,0/24.600,0	30,4
1.041,3	6,1	983/978	16.830,0/17.210,0	27,5
1.436,2	5,2	1.435/1.429	28.650,0/26.210,0	24,2
888,6	5,8	879	15.180,0/15.200,0	-
889,4	5,8	883	15.400,0/15.320,0	-
787,5	5,4	783/776	14.400,0/14.740,0	27,5
709,3	5,2	709	13.140,0/13.990,0	-
430,9	4,6	426/427	9.340,0	36,4
949,6	4,7	939/935	20.300,0/20.200,0	37,5
574,1	5,7	576/479	10.100,0/10.090,0	35,6
1.065,4	4,0	888/1.064	25.510,0/27.600,0	37,6
1.300,5	5,3	1.127/1.285	26.200,0/23.300,0	38,3
683,9	5,6	562/681	11.620,0/12.700,0	-
349,6	7,1	275/351	4.870,0/5.000,0	36,4

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2022, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ²
42	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	0,4	Private Haushalte	-
43	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer	2,4	Private Haushalte	-
44	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	1,3	Private Haushalte	0,5
45	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28010 Madrid	46,2	Private Haushalte	6,0
46	Yhteiskouluntie 1,3 FI - 00320 Helsinki	10,0	Private Haushalte	-
47	Calle Graciano 4 ES - 41089 Sevilla	4,1	Private Haushalte	5,4
48	Laaer Wald 1 AT - 1100 Wien	-	-	-
49	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona	11,2	Telekommunikation	5,0
50	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla	3,1	Private Haushalte	6,0
51	Paladiostraat, Michealangelostraat NL - 3066 BN Rotterdam	-	-	-
52	Schottenuastraße 2 AT - 1200 Wien	-	-	-
53	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	4,9	Private Haushalte	2,8
54	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle	0,9	Private Haushalte	3,4
55	Sankt-Gotthard- Straße 1-5 AT - 1140 Wien	-	-	-
56	Plaça Num 137 ES - 46026 Valencia	-	Private Haushalte	6,9

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
432,0	4,9	342/432	9.000,0/8.620,0	-
1.034,1	5,4	1.030/1.032	19.270,0/19.090,0	27,0
1.046,2	5,7	950	17.970,0/18.520,0	27,4
1.268,3	5,0	1.245/1.212	25.600,0/25.120,0	-
645,6	4,3	525/646	15.800,0/14.460,0	-
1.025,3	5,1	1.022	20.330,0/19.600,0	-
-	-	1.446/1.406	24.097,4	19,5
650,3	5,9	617/615	11.090,0/10.900,0	-
671,5	5,1	665/666	13.400,0/13.190,0	-
-	-	2.114/2.115	20.792,4	-
-	-	903/922	16.680,3	-
799,6	3,0	771	26.160,0/26.300,0	35,1
1.025,0	4,3	1.030	23.900,0/23.780,0	-
-	-	1.107	14.056,5	-
3.205,8	4,9	3.539/3.545	65.571,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2022, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
57	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	-	Private Haushalte	0,1
58	Alliancevej 14-36 DK - 2450 Kopenhagen	1,2	Private Haushalte	0,1
59	Zlota 44 PL - 00-120 Warschau	18,2	Private Haushalte	0,5
60	Lokesvej 9c-d,9f-g, DK - 8230 Abyhøj, Aarhus	3,0	Private Haushalte	0,1
61	Eigtveds Alle 2-12 DK - 2630 Taastrup	0,2	Private Haushalte	0,0
62	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	5,8	Dienstleistungen	0,1
63	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen	1,7	Private Haushalte	0,1
64	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	1,3	Private Haushalte	0,1
65	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen	4,0	Private Haushalte	0,1
66	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve	10,4	Private Haushalte	0,1
67	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst	6,6	Private Haushalte	0,1
68	Grenavej 795 & 797 DK - 8541 Skodstrup	-	Private Haushalte	0,1

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.741,4	4,3	1.745	38.429,7/42.341,3	23,6
3.942,6	4,0	3.935/3.939	103.635,3/92.478,7	27,3
2.091,0	6,9	1.764/1.822	29.589,6/31.061,7	-
2.778,9	4,6	2.762/2.773	62.772,6/57.611,0	32,5
732,8	4,4	690	17.155,6/16.251,0	41,7
3.564,0	4,2	3.564	85.744,4/85.489,0	37,7
434,7	3,7	433	11.828,7/11.963,1	38,0
487,7	3,7	485/487	13.307,3/13.172,8	38,0
2.220,3	3,6	2.219/2.218	62.100,5/61.697,3	37,3
556,0	3,3	517/513	16.533,3/17.070,9	38,3
1.216,2	4,3	1.214/1.216	28.630,8/28.361,9	37,5
348,7	3,6	349	9.543,6/9.866,2	38,4

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2022, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur	Immobilie		- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	in TEUR						
1	Ginsterweg 7-43 DE - 53757 Sankt Augustin	10.840,0	1.239,2	704,6	534,6	11,4	123,5	555,8	54	
2	Friedensallee 28-30 DE - 25335 Elmshorn	3.651,0	469,6	237,3	232,3	12,9	47,8	231,0	58	
3	Büdinger Str. 9-23 DE - 61118 Bad Vilbel	17.600,0	2.071,4	1.056,0	1.015,4	11,8	209,4	1.011,9	58	
4	Bonhoefferstr. 25-33 DE - 63477 Maintal	22.292,0	2.625,7	1.337,4	1.288,3	11,8	265,2	1.282,0	58	
5	Soltauer Ring 8 DE - 21079 Hamburg	8.770,0	853,2	323,2	529,9	9,7	84,0	412,9	59	
6	Schneverdinger Weg 2-6 DE - 21079 Hamburg	13.250,0	1.355,6	582,3	773,3	10,2	137,1	685,7	60	
7	Kiwittsmoor 28-30 DE - 22417 Hamburg	10.386,0	1.042,7	426,6	616,0	10,0	104,2	521,1	60	
8	Heppstraße 95 DE - 72770 Reutlingen	12.582,5	1.375,4	629,0	746,4	10,9	139,2	696,0	60	
9	An der Barriere 7-17 DE - 41466 Neuss	6.405,0	805,6	416,0	389,6	12,6	81,5	407,3	60	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR						
10	Cronenberger Straße 347-357 DE - 42349 Wuppertal	5.101,0	644,3	331,5	312,8	12,6	65,4	326,8	60
11	Erich-Schmidt-Weg 1-22 DE - 37083 Göttingen	17.382,5	1.883,0	868,1	1.014,9	10,8	190,7	969,4	61
12	Gothlandstraße 2-14 DE - 23558 Lübeck	13.400,0	1.650,0	871,0	779,0	12,3	164,0	874,7	64
13	Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	30.720,0	2.248,0	1.536,0	712,0	7,3	224,3	1.270,8	68
14	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	11.599,9	1.183,2	597,9	585,3	10,2	115,2	662,2	69
15	Rue Jules de Guesde FR - 33150 Cenon	12.154,8	-	-	-	-	-	-	-
16	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	19.298,0	-	-	-	-	-	-	-
17	Seminarstraße 2,2a DE - 01067 Dresden	14.033,0	1.216,6	490,6	726,1	8,7	121,0	715,8	71
18	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans- Sainte-Honorine	24.660,0	838,6	361,3	477,2	3,4	82,6	515,8	78

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
19	Boulevard Saint- Just 22 FR - 86000 Poitiers	17.490,0	604,3	256,3	348,0	3,5	59,5	371,7	78
20	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	17.850,0	607,3	261,6	345,7	3,4	59,8	373,3	78
21	Burgwall 9-17 DE - 38444 Wolfsburg	29.400,0	2.993,8	1.573,8	1.420,0	10,2	298,0	2.210,4	89
22	Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	36.318,9	3.704,9	2.206,8	1.498,1	10,2	378,5	2.834,9	94
23	Johann-Christian-Wilken- Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	10.000,0	1.083,2	481,0	602,2	10,8	117,9	865,1	98
24	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	21.463,7	1.875,2	1.394,3	480,9	8,7	194,4	1.582,8	102
25	Rheinlanddamm 211 DE - 44139 Dortmund	54.000,0	4.953,8	3.374,0	1.579,9	9,2	575,4	4.329,0	107

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des 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 Génova 5 ES - 28004 Madrid		23.950,0	466,9	-	466,9	1,9	46,8	198,7	51
	Catella WE 02-Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid		12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	86,0	366,6	51
	Catella WE 03-Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 08018 Barcelona		23.701,5	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	211,1	897,1	51
	Catella WE Holding Spain S.L.	96.534,3		3.715,6	-	3.715,6	3,8	288,7	2.608,7	50
	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	16.769,0		828,7	-	828,7	4,9	85,0	361,3	65
29	Heltheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Her- togenbosch		15.298,1	109,5	-	109,5	0,7	8,6	37,1	52
30	Chicagostraat 4-34 NL - 1334 KD Almere		21.750,0	587,4	436,5	150,9	2,7	55,7	241,4	52
31	Van Grobbendoncklaan 65-192 NL - 5213 AV Her- togenbosch		11.783,0	383,5	233,7	149,8	3,3	36,4	194,4	65

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CWE Beteiligungs GmbH	37,7	-	-	-	-	-	-	-	-
	Catella CWE 01 Deutsch- land GmbH	9.835,0		242,2	-	242,2	2,5	23,6	102,5	63
32	Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2-6A DE - 55122 Mainz		13.085,7	790,2	627,0	163,3	6,0	75,8	398,1	63
	Catella WE 04-Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	Calle Francisco Farre- ras 3 ES - 28320 Madrid		11.948,5	-	-	-	-	-	-	-
	Catella WE 05-Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid		11.507,7	-	-	-	-	-	-	-
	Catella WE 06-Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona		8.190,1	577,8	488,2	89,6	7,1	57,8	341,7	71
36	Plaza Puerta De Bados- tain 1-17 ES - 31015 Pamplona		18.208,9	1.277,3	1.086,6	190,7	7,0	127,8	756,2	71
37	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona		9.260,0	851,6	552,8	298,8	9,2	84,8	761,3	107

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des 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	1,3	9,7	83
	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	9.554,3		0,2	-	0,2	0,0	0,0	0,2	109
38	Paladiostraat, Micheal- angelostraat NL - 3066 BN Rotter- dam		20.792,4	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Finland 01 Holding Ky	40.599,8		1.526,9	-	1.526,9	3,8	152,7	1.086,6	83
	Asunto Oy Espoon Myllynkivi	-		-	-	-	-	-	-	-
39	Vesirattaanmäki I FI - 02740 Espoo		8.700,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8	-		-	-	-	-	-	-	-
40	Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki		22.290,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Viikin- portti	-		-	-	-	-	-	-	-
41	Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki		21.180,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76	-		-	-	-	-	-	-	-
42	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere		10.475,0	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	Asunto Oy Keravan Jaakkonkulma	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava		4.330,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Jyväskylä Jontikka 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä		8.419,0	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	10.645,5		537,7	-	537,7	5,1	53,8	425,7	88
45	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer		17.211,0	600,0	344,2	255,8	3,5	59,5	436,4	87
46	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein		16.805,8	180,1	-	180,1	1,1	24,7	99,6	88
	Catella WE 07-Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28010 Madrid		25.500,0	1.508,3	1.150,7	357,7	5,9	149,4	1.168,2	93
	Asunto Oy Vihdintie A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Yhteiskouluntie 1,3 FI - 00320 Helsinki		5.800,0	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des 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 4 ES - 41089 Sevilla		17.581,3	1.094,7	1.004,4	90,2	6,2	109,4	939,9	103
50	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla		12.600,0	759,5	655,2	104,3	6,0	69,6	689,9	109
	CWE Austria 01 TopCo GmbH	26.464,1		382,7	-	382,7	1,4	23,2	359,5	104
	CWE 02 Austria HoldCo GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co KG	-		-	-	-	-	-	-	-
51	Laaer Wald I AT - 1100 Wien		24.097,4	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 04 Netherlands Coö- peratieve U.A.	5.407,4		349,3	-	349,3	6,5	6,3	343,0	116
52	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle		22.125,0	2.204,2	1.770,0	434,2	10,0	73,5	2.130,8	116
	CWE 05 Netherlands Coö- peratieve U.A.	-		14,3	-	14,3	-	0,8	13,5	113
	CWE Austria 04 Höch- städtplatz GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
53	Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien		16.680,3	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des 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 Austria 06 Squadro GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz		23.000,0	-	-	-	-	-	-	-
	Catella WE-09 Spain S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	Plaça Num 137 ES - 46026 Valencia		68.981,2	3.917,5	-	3.917,5	5,7	65,3	3.852,2	118
	CWE Austria 05 St. Gotthard GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	Sankt-Gotthard- Straße 1-5 AT - 1140 Wien		14.056,5	-	-	-	-	-	-	-

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.	79.131,6		6.087,6	-	6.087,6	7,7	609,1	4.367,4	48
57	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg		31.072,1	306,2	-	306,2	1,0	6,0	108,8	48
	CWE 01 Spółka Z Organiz- zona Odpowiedzialnoscia	28.400,5		737,6	12,9	724,6	2,6	80,6	322,3	60

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - 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
58	Zlota 44 PL - 00-120 Warschau		39.478,0	200,4	-	200,4	0,5	5,3	26,1	60
	CWE Teglporten K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59	Alliancevej 14-36 DK - 2450 Kopenhagen		79.118,4	1.132,6	-	1.132,6	1,4	111,6	493,0	53
	CWE Danmark ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Abyen K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	Lokesvej 9c-d,9f-g, DK - 8230 Aabyhøj, Aarhus		53.562,1	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Danmark 01 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Taastrup K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	Eigtveds Alle 2-12 DK - 2630 Taastrup		15.057,7	452,8	-	452,8	3,0	45,3	336,1	89
62	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen		12.109,2	311,2	-	311,2	2,6	18,2	293,0	114
63	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen		12.970,8	346,7	-	346,7	2,7	20,2	326,5	114

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - 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 Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
64	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen		60.641,6	1.590,8	-	1.590,8	2,6	92,8	1.498,0	114
65	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve		16.907,2	443,5	-	443,5	2,6	25,9	417,6	114
	Goteborg Allé 7 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus		84.697,0	-	-	-	-	-	-	-
	KEEP Svea HoldCo ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Goteborg Allé 7 HoldCo ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Aarhus K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst		28.036,1	735,5	-	735,5	2,6	42,9	692,5	114
68	Grenavej 795 & 797 DK - 8541 Skodstrup		9.867,3	254,6	-	254,6	2,6	14,9	239,8	114

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	CWE Austria 05 St. Gotthard GmbH & Co. KG	Wien	100	03/2022
Österreich	CWE Austria 06 Squadro GmbH	Wien	100	12/2021
Niederlande	CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A.	Maastricht	100	12/2021
Österreich	CWE Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG	Wien	100	12/2021
Spanien	Catella WE-09 Spain S.L.	Madrid	100	03/2022
Niederlande	CWE 05 Netherlands Coöperatieve U.A.	Maastricht	100	12/2021

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CWE Austria 05 St. Gotthard GmbH & Co. KG in Österreich erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	1140 Wien, Sankt-Gotthard- Straße 1-5	B	03/2022

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CWE Austria 06 Squadro 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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

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 Ríos Moreno 7 Dos Hermanas	W	08/2021

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A. in Niederlande erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Niederlande	8011 SC Zwolle, Gasthuisplein 10-24	GW	03/2022

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft Catella WE-09 Spain S.L. in Spanien erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	46026 Valencia, Plaça Num 137 Urb 20c	W	05/2022

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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 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, Gøteborg 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 3-5 Pollenvaengel 4-18, 20-22	W	12/2021
Dänemark	8541 Skodstrup, Grenavej 795 & 797	W	12/2021

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 Kopenhagen, Sigurdsgade 27	W	12/2021
Dänemark	2200 Kopenhagen, Sigurdsgade 31	W	12/2021
Dänemark	2300 Kopenhagen, Robert Jacobsens Vej 63-65	W	12/2021
Dänemark	2670 Greve, Hundige Strandvej 196a-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.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 283.342 TEUR (17,6 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	51.986	-
Bayerische Landesbank, München	54.735	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	62.681	davon 30.660 TDKK davon 21.528 TPLN
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	10.447	-
ING Bank Slaski S. A., Warschau, Warschau	31	davon 147 TPLN
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	35.948	-
Berliner Sparkasse, Berlin	47.493	-
Oberbank AG, München	20.021	-
Summe	283.342	

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 297.649 TEUR

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.06.2022

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.06.2022

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.06.2022

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.06.2022

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022- Teil II:

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.06.2022

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	32.101 TDKK	4.315	4.315	0
EUR - DKK	29.450 TDKK	3.958	3.959	0
EUR - DKK	21.157 TDKK	2.844	2.844	0
EUR - DKK	133.114 TDKK	17.892	17.894	-2
EUR - DKK	242.000 TDKK	32.513	32.523	-10
EUR - DKK	194.000 TDKK	26.066	26.083	-17
EUR - DKK	370.000 TDKK	49.747	49.758	-12
EUR - DKK	56.000 TDKK	7.523	7.527	-4
EUR - DKK	55.072 TDKK	7.402	7.403	-1
EUR - DKK	37.107 TDKK	4.988	4.988	0
EUR - DKK	425.000 TDKK	57.149	57.136	12
EUR - DKK	1.595.000 TDKK	214.397	214.430	-33
EUR - PLN	64.000 TPLN	14.163	14.199	-36
EUR - PLN	64.000 TPLN	14.073	13.673	400
EUR - PLN	67.000 TPLN	15.139	14.674	465
EUR - PLN	195.000 TPLN	43.375	42.546	829
				796

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	370.000 TDKK	49.742	49.741	1
EUR - DKK	60.000 TDKK	8.066	8.067	0
EUR - DKK	133.114 TDKK	17.899	17.898	1
EUR - DKK	55.072 TDKK	7.405	7.405	0
EUR - DKK	37.107 TDKK	4.990	4.989	0
EUR - DKK	32.101 TDKK	4.316	4.316	0
EUR - DKK	29.450 TDKK	3.960	3.960	0
EUR - DKK	21.157 TDKK	2.845	2.845	0
EUR - DKK	250.000 TDKK	33.622	33.614	8
EUR - DKK	242.000 TDKK	32.524	32.540	-16
EUR - DKK	194.000 TDKK	26.084	26.090	-6
EUR - DKK	133.114 TDKK	17.904	17.905	-1
EUR - DKK	37.107 TDKK	4.991	4.991	0

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022- Teil II:

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	39.101 TDKK	5.259	5.259	0
EUR - DKK	36.450 TDKK	4.903	4.903	0
EUR - DKK	28.157 TDKK	3.787	3.787	0
EUR - DKK	55.072 TDKK	7.407	7.407	0
EUR - DKK	127.000 TDKK	17.084	17.082	1
EUR - DKK	123.000 TDKK	16.530	16.545	-14
EUR - DKK	2.003.000 TDKK	269.318	269.343	-25
EUR - PLN	65.000 TPLN	13.645	13.732	-87
EUR - PLN	69.000 TPLN	14.942	14.574	368
EUR - PLN	134.000 TPLN	28.587	28.306	281
				255

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.772.801,98	0,48
davon Betriebskostenforderungen		6.629.305,28		
davon Mietforderungen		1.143.496,70		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(183.392.213,48)		453.052.403,90	28,07
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(2.193.043,06)		4.169.971,31	0,26
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(322.334,28)		33.706.710,82	2,09
bei Immobilien		23.706.361,08		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		10.000.349,74		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(13.188,69)		123.337.659,40	7,64
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		380.849,18		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
156.804.081,82	156.423.232,64	380.849,18		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-145.890.000,00	-9,04
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.233.965,84	-0,14
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-7.515.297,62	-0,47
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-38.601,29)		-5.349.365,17	-0,33
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		-125.420,15		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
141.100.497,00	141.225.917,15	-125.420,15		
III. Rückstellungen			-9.280.732,80	-0,57
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			1.614.208.576,27	100,00
Anteilwert (EUR)			11,00	
Umlaufende Anteile			146.713.813	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(3.998,58)		-1.597.312,07	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(8.161.410,49)		17.410.565,55	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		26.270.467,14	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.573.509,87	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.111.567,92	
Summe der Erträge				45.768.798,41
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-10.280.776,32	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-5.460.632,73		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.527.787,64		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(-87,40)	-1.174.915,25		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.17.440,70		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-318.097,16	
3. Steuern (davon in Fremdwährung)	(-138.113,93)		-892.145,16	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.494.650,33	
5. Verwaltungsvergütung			-14.376.427,54	
6. Verwahrstellenvergütung			-357.000,05	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-216.222,32	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-560.465,10	-777.788,91	
Summe der Aufwendungen				-28.713.107,79
III. Ordentlicher Nettoertrag				17.055.690,62

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			937.441,96	
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		925.742,19		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(24.437,43)			
davon aus Finanzinstrumenten	(925.742,19)			
d) Sonstiges		11.699,77		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(11.555,95)			
Realisierte Verluste			-136.815,69	
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		-130.241,21		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-57.637,26)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-130.241,21)			
d) Sonstiges		-6.574,48		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-6.574,48)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				800.626,27
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			2.346.223,79	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				20.202.540,68
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			61.785.083,38	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(24.100.432,11)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-895.566,11	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-22.158,20)			
3. Währungskursveränderungen			-1.415.309,65	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				59.474.207,62
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				79.676.748,30

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 45.769 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -1.597 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 17.411 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen die Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (17.047 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 26.270 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (21.185 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkosten (4.945 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 2.574 TEUR enthalten die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften (2.574 TEUR).

Außerdem werden **Erträge aus Bauzinsen** in Höhe von 1.112 TEUR ausgewiesen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 28.713 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 10.281 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (5.461 TEUR), Instandhaltungskosten (3.528 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (1.175 TEUR) sowie Sonstige Kosten (117 TEUR) zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 318 TEUR für die Immobilien in erfasst.

Die Position **Steuern** in Höhe von 892 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.495 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 14.376 TEUR an, davon 3.662 TEUR an erfolgsabhängiger Vergütung. 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 357 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 216 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 778 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 560 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 185 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 801 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen realisierten Gewinnen (926 TEUR) und realisierten Verlusten (-130 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinnen (12 TEUR) und realisierten Verlusten (7 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 2.346 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 20.203 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 59.474 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (61.785 TEUR) und Verluste (-896 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-1.415 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 79.677 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. Juni 2022

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 586.308,47	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 20.202.540,68	0,14
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 20.788.849,15	0,14
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR -1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR -247.915,33	0,00
	<hr/>	
	EUR -248.915,33	0,00
III. Gesamtausschüttung		
I. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 20.539.933,82	0,14
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
Gesamtausschüttung auf 146.713.813 ausgegebene Anteile	EUR 20.539.933,82	0,14

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 586.308,47 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.06.2022 beträgt 20.202.540,68 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

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

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 247.915,33 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 146.713.813 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 04.10.2022 insgesamt 20.539.933,82 EUR. Somit werden pro Anteil 0,14 EUR ausgeschüttet.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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	297.649.149,79 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Bayerische Landesbank, München CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	11,00 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	146.713.813 Stück

Anhang

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

Anhang

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

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

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

* Umwelt

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

* Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

* Rechtliche Gegebenheiten

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

* Sonstiges

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich noch-

Anhang

mals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

Anhang

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,26 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,26 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,70 %
Transaktionskosten	9.832.483,57 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 eine **erfolgsabhängige Vergütung** in Höhe von 3.662.339,20 EUR 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 9.832.483,57 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 Rücknahmeabschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 17.411 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen die Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (17.047 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 778 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 560 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 185 TEUR.

Anhang

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

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

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

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

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

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

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

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil ¹	Core
---------------------------	------

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,12
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,11

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

Angaben gemäß Artikel 7 EU-Taxonomieverordnung

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

München, 16. September 2022

Catella Real Estate AG



Andreas Wesner
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Catella Wohnen Europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation "Jahresbericht" – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

München, den 16. September 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	I. Immobilien	Bruttoertrag ²	Bewirtschaftungsaufwand ²	Nettoertrag ²	Wertänderungen ²	Ertragsteuern ²	latente Steuern ²	Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	Währungsänderungen ³	Gesamtergebnis in Fondswährung ³	II. Liquidität ⁴	III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁵	Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)
direkt gehalten														
Deutschland		4,9	-1,4	3,5	4,5	-0,1	-0,9	7,1	9,8	0,0	9,8	-0,5		
Frankreich		4,4	-0,5	4,0	1,2	-0,6	-0,2	4,5	5,3	0,0	5,3	-0,4		
Luxemburg		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4		
Polen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9		
Gesamt direkt gehalten		4,8	-1,2	3,6	3,9	-0,2	-0,8	6,5	8,8	0,1	8,8	-0,5		
indirekt gehalten														
Deutschland		4,9	-1,6	3,3	4,6	-0,3	-1,3	6,3	8,3	0,0	8,3	-0,6		
Dänemark		4,0	-1,1	2,8	8,1	-0,4	-1,5	9,1	13,2	-0,1	13,2	-0,3		
Finnland		4,6	-1,9	2,8	1,4	0,0	0,0	4,2	5,3	0,0	5,3	-0,0		
Niederlande		4,7	-1,0	3,7	5,9	-0,2	-1,5	7,9	9,4	0,0	9,4	-0,7		
Polen		6,3	-4,3	2,0	1,4	0,0	0,0	3,4	3,4	-3,5	0,0	0,3		
Spanien		4,5	-1,6	2,9	4,1	0,0	-0,4	6,6	7,3	0,0	7,3	-0,1		
Österreich		3,1	-0,8	2,3	7,2	0,0	-3,9	5,5	5,1	0,0	5,1	-0,9		
Gesamt indirekt gehalten		4,3	-1,4	2,9	5,7	-0,2	-1,1	7,3	9,1	-0,2	8,9	-0,3		
Gesamt direkt und indirekt		4,5	-1,4	3,2	5,0	-0,2	-1,0	7,0	9,0	-0,1	8,9	-0,5	6,3	5,0

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

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.06.2021 bis 30.06.2022

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2021 bis 30.06.2022

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2021 bis 30.06.2022

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2021 bis 30.06.2022

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	376.827	-	376.827	291.227	118.896	
Frankreich	93.515	-	93.515	3.609	18.225	
Luxemburg	-	-	-	7.693	-	
Polen	-	-	-	3.975	-	
Gesamt direkt gehalten	470.342	-	470.342	306.504	137.121	
indirekt gehalten						
Deutschland	-	14.157	14.157	810	4.000	
Dänemark	-	351.641	351.641	9.740	118.619	
Finnland	-	99.568	99.568	2.633	24.900	
Niederlande	-	113.691	113.691	3.147	21.500	
Polen	-	30.313	30.313	2.465	-	
Spanien	-	200.567	200.567	2.386	26.034	
Österreich	-	44.741	44.741	1.549	1.795	
Gesamt indirekt gehalten	-	854.677	854.677	22.730	196.848	
Gesamt direkt und indirekt	470.342	854.677	1.325.020	329.234	333.969	1.411.182

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
direkt gehalten									
Deutschland	390.815	17.686	21.182	-	-525	-3.636	-3.383	20.657	-7.020
Frankreich	94.085	3.837	1.781	-	-436	-202	-153	1.346	-355
Gesamt direkt gehalten	484.900	21.523	22.963	-	-961	-3.838	-3.536	22.003	-7.374
indirekt gehalten									
Deutschland	14.570	779	890	-	-	-238	-180	890	-419
Dänemark	442.993	17.920	30.039	24	-1.089	-394	-5.273	28.950	-5.642
Luxemburg	-	-	-	-	-	-609	-	-	-609
Spanien	263.296	13.098	9.865	-	-410	-1.297	-761	9.455	-2.057
Österreich	81.064	4.217	3.230	-	-	-23	-1.764	3.230	-1.788
Niederlande	140.072	8.247	7.190	-	-65	-452	-1.672	7.125	-2.124
Finnland	102.435	4.616	4.290	-	-2.698	-154	-	1.592	-154
Polen	30.326	1.793	1.094	-	-578	-86	-	516	-86
Gesamt indirekt gehalten	1.074.756	50.670	56.598	24	-4.840	-3.252	-9.650	51.758	-12.879
Gesamt direkt und indirekt	1.559.656	72.193	79.561	24	-5.801	-7.091	-13.186	73.761	-20.253

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	5,1	1,2	0,0	0,0	89,9	0,3	3,0	0,5	
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamt direkt gehalten	4,2	1,0	0,0	0,0	91,7	0,2	2,5	0,4	
indirekt gehalten									
Deutschland	1,9	0,0	0,0	0,0	95,6	0,0	2,4	0,0	
Dänemark	0,9	0,0	0,0	0,0	98,0	0,0	1,1	0,0	
Finnland	1,8	1,2	0,0	0,0	94,4	0,0	2,2	0,3	
Niederlande	0,1	4,2	0,0	0,0	93,8	0,0	1,4	0,5	
Polen	0,0	0,0	0,0	1,8	94,4	0,0	3,9	0,0	
Spanien	0,1	3,0	0,0	0,0	95,4	0,0	1,1	0,4	
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	92,2	0,0	7,8	0,0	
Gesamt indirekt gehalten	0,6	1,6	0,0	0,1	96,0	0,0	1,5	0,2	
Gesamt direkt und indirekt	1,8	1,4	0,0	0,1	94,6	0,1	1,8	0,3	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	0,3	0,0	96,0
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Gesamt direkt gehalten	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	0,0	0,2	0,0	96,6
indirekt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	36,5	0,0	0,6	0,0	62,8
Dänemark	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,2	0,0	95,3
Finnland	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	0,0	0,8	0,0	93,4
Niederlande	0,2	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,2	0,0	98,8
Polen	0,0	0,0	0,0	1,1	13,0	0,0	0,5	0,0	85,4
Spanien	0,0	0,2	0,0	0,0	5,3	0,0	0,5	0,2	93,8
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	0,0	1,7	0,0	91,0
Gesamt indirekt gehalten	0,0	0,0	0,0	0,1	5,4	0,0	0,4	0,0	94,0
Gesamt direkt und indirekt	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	0,3	0,0	94,9

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.06.2022.

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032+
direkt gehalten												
Deutschland	90,5	8,5	0,6	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,8	25,3	20,1	0,0	13,2	20,7
Gesamt direkt gehalten	73,8	6,9	0,5	0,0	0,0	0,0	3,9	4,7	3,7	0,0	2,4	4,1
indirekt gehalten												
Deutschland	3,1	96,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	87,0	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	94,4	5,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	94,4	1,3	0,0	1,4	0,5	0,0	1,1	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	0,0	68,7	26,6	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Spanien	36,4	6,1	2,8	0,0	0,3	8,4	10,4	23,6	10,0	0,2	0,2	1,6
Österreich	6,0	16,0	7,0	8,7	23,3	31,8	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt indirekt gehalten	68,8	11,8	2,0	0,5	0,6	3,0	3,2	6,8	2,8	0,1	0,1	0,5
Gesamt direkt und indirekt	70,4	10,2	1,5	0,4	0,4	2,0	3,4	6,1	3,1	0,0	0,8	1,6

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2021/2022	Berichtszeitraum 2020/2021	Berichtszeitraum 2019/2020	Berichtszeitraum 2018/2019
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,5	4,6	4,7	4,4
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-1,5	-1,4	-1,2
Nettoertrag	3,2	3,1	3,3	3,2
Wertänderungen	5,0	1,4	2,1	1,1
Ertragsteuern	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2
latente Steuern	-1,0	-0,3	-0,6	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,0	4,1	4,7	3,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	9,0	5,2	5,8	4,6
Währungsänderungen	-0,1	0,0	-0,2	-0,5
Gesamtergebnis in Fondswährung	8,9	5,2	5,6	4,1
II. Liquidität				
	-0,5	-0,5	-0,4	-0,3
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	5,0	2,5	3,6	2,5

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

² nach BVI-Methode

Steuerliche Hinweise

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig¹ sind. Dem ausländischen Anleger² empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilsenerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

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

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

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Steuerliche Hinweise

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Steuerliche Hinweise

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Steuerliche Hinweise

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung stiller Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,⁴ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten

Steuerliche Hinweise

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Catella Wohnen Europa nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung gegebenenfalls jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind ggf. die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2022 mindestens 1.378.874 Anteile am Sondervermögen Catella Wohnen Europa hielten.

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

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

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

Steuerliche Hinweise

Hinweis:

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

¹ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

³ § 37 Abs. 2 AO.

⁴ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2021

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

7.365 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

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 - bis 31.03.2022

Catella AB (publ), Schweden

Chairman of the Board of Directors

Mattias Brodin - ab 01.04.2022

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer

Vorstand

Henrik Fillibeck - bis 15.09.2021

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner - bis 31.03.2022

Andreas Wesner - ab 01.04.2022

Gesellschafter

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

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

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Paris:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2021

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

2.308.980 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

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Michael Flüge

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Marcus Braun

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Peter Hihn

Dipl.-Ing. (VDI)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte

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

Florian Dietrich

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Anlageausschuss

Dr. Manuel Sonntag

Bank für Kirche und Caritas eG

Christian Rimmelpacher

BBBank eG

Dirk Fabianke

Catella Real Estate AG

Jens Glockzin

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

Uwe Wenz

DKM Darlehenskasse Münster

Michael Hepers

Evangelische Bank

Mathias Behnke

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

Leon Larisika

Sparda-Bank West

Sandra Peetz-Rauch

Sparkasse Aschaffenburg

Kevin Wolf

Sparkasse Hanau

Michael Renz

Sparkasse Hochfranken

Jürgen Lauinger

Sparkasse Pforzheim-Calw

Stefan Kerstein

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

Matthias Seeger

Sparkasse Zollernalb

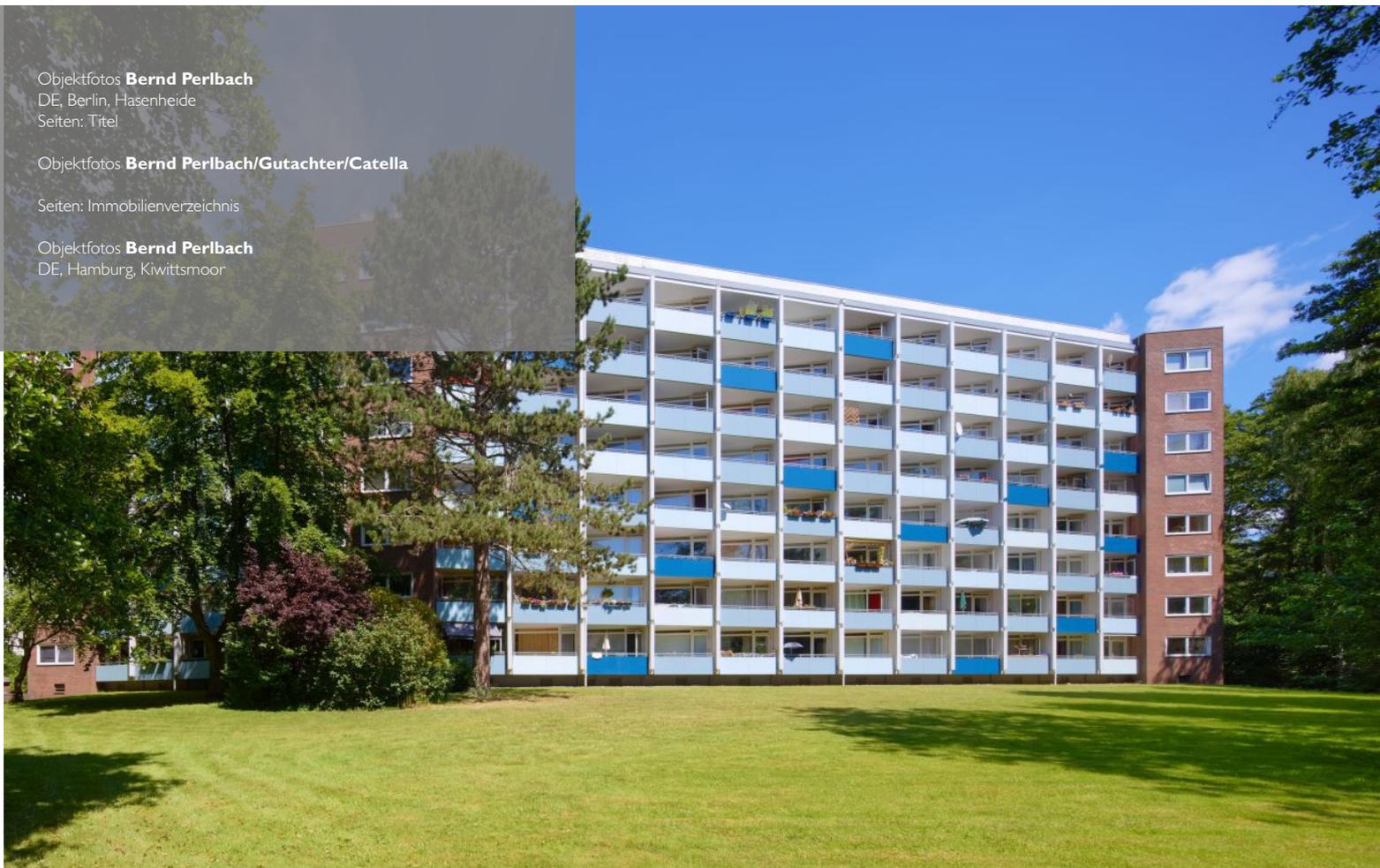
Gremien

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Berlin, Hasenheide
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach/Gutachter/Catella**

Seiten: Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Hamburg, Kiwittsmoor





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Henrik Fillibeck - bis 15.09.2021

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner - bis 31.03.2022

Andreas Wesner - ab 01.04.2022

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen

Christoffer Abramson

Bernd Schöffel

Peter Scherkamp

Johan Claesson - bis 31.03.2022

Mattias Brodin - ab 01.04.2022

www.catella.com/immobilienfonds