



CATELLA

# CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER  
2023



# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.12.2023	Stand 30.06.2023	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	1.542.477	1.626.354	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.939.131	1.984.699	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-25.148	17.199	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	26,0	23,2	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.527.361	1.544.125	TEUR
davon direkt gehalten	496.085	469.720	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.031.276	1.074.405	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	57	56	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	40	41	
davon im Bau/Umbau	1	3	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Käufe von Objekten	2	3	
Verkäufe von Objekten	1	15	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	93,9	91,9	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	275.347	288.776	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-49.266	-100.067	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	226.081	188.708	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	14,7	11,6	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	-2,0	1,0	%
seit Auflage <sup>10</sup>	16,3	18,7	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	145.901.473	148.270.759	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	10,57	10,97	EUR
Ausgabepreis <sup>12</sup>	11,10	11,52	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n.a.	02.10.2023	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,18	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	0,50	0,99	%

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

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

- 1 Im Berichtszeitraum vom 01.07.2023 bis 31.12.2023, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2022 bis 30.06.2023.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).
- 4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
- 5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- 6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- 7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- 8 Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); abweichend zur Definition der BVI-Rendite wird die preiswirksame Vereinnahmung des Ausgabeaufschlages in der Rendite nicht berücksichtigt.
- 9 Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
- 10 Angabe zum 31.12.2023 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 31.12.2023, Angabe zum 30.06.2023 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2023.
- 11 Auf einen Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit der Rücknahmepreis dem Anteilpreis entspricht.
- 12 Anteilpreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlages von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 (Vermögensübersicht)	14
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:	18
Immobilienverzeichnis	18
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	42
Übersicht Anschaffungskosten	52
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	62
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil II:	64
Bestand der Liquidität	64
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil III:	67
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	67
Ertrags- und Aufwandsrechnung	68
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	72
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	72
Sonstige Käufe und Verkäufe	72
Anhang	73
Übersicht Vermietung	86
Gremien	88

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Europäische Wirtschaft

Die Wirtschaftsprognose der Europäischen Kommission hat sich seit der letzten Prognose abgesenkt. Die Wachstumsprognosen für 2023 wurden sowohl für die EU als auch für die Eurozone auf 0,6 % reduziert, was eine deutliche Abwärtskorrektur gegenüber den früheren Schätzungen von 0,8 % für die EU darstellt. Für 2024 wird ein Anstieg auf 1,3 % in der EU und 1,2 % in der Eurozone erwartet, bevor die Wachstumsraten im Jahr 2025 auf 1,7 % in der EU und 1,6 % in der Eurozone steigen.

Die Inflation, die nach wie vor ein großes Problem darstellt, zeigt Anzeichen einer Verlangsamung. Für die EU wird prognostiziert, dass die Inflation von 6,5 % im Jahr 2023 auf 3,5 % im Jahr 2024 und weiter auf 2,4 % im Jahr 2025 zurückgehen wird. In der Eurozone wird ein Rückgang der Inflationsrate von 5,6 % im Jahr 2023 auf 3,2 % im Jahr 2024 und schließlich auf 2,2 % im Jahr 2025 erwartet.

Die Wirtschaftsdynamik in der EU hat sich in diesem Jahr verlangsamt. Das reale BIP schrumpfte im vierten Quartal 2022 leicht und verzeichnete in den ersten neun Monaten des Jahres kaum noch Wachstum. Ein starker Anstieg der Lebenshaltungskosten wirkte sich stärker aus als erwartet. Der Welthandel bot wenig Unterstützung. Die geldpolitische Reaktion auf die hohe Inflation wirkt sich auf die Wirtschaft aus, und die fiskalische Unterstützung wird in einigen Fällen reduziert.

Die EU-Arbeitsmärkte blieben in der ersten Hälfte des Jahres 2023 trotz des wirtschaftlichen Abschwungs stark. Die Erwerbs- und Beschäftigungsquoten erreichten im zweiten Quartal Rekordwerte, und die Arbeitslosenquote blieb im September nahe ihrem historischen Tiefstand. Obwohl die Beschäftigungserwartungen im Laufe des Jahres gesunken sind, liegen sie weiterhin deutlich über dem langfristigen Durchschnitt. Es wird erwartet, dass der Arbeitsmarkt trotz der Anzeichen einer Verlangsamung widerstandsfähig bleibt.

Die Unsicherheit und die Abwärtsrisiken für die wirtschaftlichen Aussichten haben in den letzten Monaten zugenommen. Sie stehen vor allem im Zusammenhang mit der Entwicklung von Russlands anhaltendem Krieg gegen die Ukraine und dem Konflikt im Nahen Osten. Die Energiemärkte scheinen besonders anfällig zu sein, da erneute Unterbrechungen der Energieversorgung erhebliche Auswirkungen auf die Energiepreise, das globale Wachstum und das allgemeine Preisniveau haben könnten. Auch die wirtschaftlichen Entwicklungen bei den wichtigsten Handelspartnern der EU, insbesondere in China, bergen Risiken.<sup>1</sup>

## Europäischer Wohnungsmarkt

Mit bisher lediglich positiven Zinsschritten der EZB hat der Immobilienmarkt auch in 2023 noch einmal erheblich an Fahrt gegenüber dem bereits vergleichsweise schwachen Jahr 2022 verloren. So lag das Transaktionsvolumen in Mehrfamilienhäuser in Europa zum Jahresende 2023 bei lediglich rund 30 Mrd. EUR, was einem Rückgang von mehr als 50 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieses Volumen ist über die einzelnen Quartale etwa gleichverteilt und zeigt somit wenig Dynamik.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Table 1: Transaktionen nach Objektkategorie<sup>2</sup>

	Volumen Q4 2023		Volumen 2023	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	10,8	-56%	43,9	-59%
Industrie	8,5	-27%	32	-51%
Einzelhandel	6,8	-31%	29,5	-39%
<b>Gesamt Gewerbeimmobilien</b>	<b>26,1</b>	<b>-43%</b>	<b>105,4</b>	<b>-52%</b>
Hotel	3,1	-38%	13,1	-18%
Wohnimmobilien	7,9	-45%	31,3	-53%
Seniorenwohnen und Pflege	1	-49%	5,4	-33%
Grundstücke	3	-35%	10,9	-44%
<b>Gesamt</b>	<b>41,1</b>	<b>-43%</b>	<b>166,1</b>	<b>-50%</b>

Der weitere Verlauf auf den Investmentmärkten wird maßgeblich von den Zinsentscheidungen der EZB abhängen. Mit der rapiden, aber auch volatilen Abwärtsbewegung der Inflation stellt die Europäische Zentralbank zwar wieder Zinssenkungsschritte in Aussicht, hält sich im ersten Zinsentscheid des Jahres jedoch noch zurück.<sup>3</sup> Die Banken preisen diese Entwicklung dennoch bereits ein – so ist der 12-Monats-Euribor-Zinssatz über die letzten drei Monate um rund 50 Basispunkte gesunken.<sup>4</sup> Entsprechend haben auch die Finanzierungskosten bereits eine leichte Entspannung erfahren. Sofern die Aussicht auf Zinssenkungen aufrechterhalten bzw. erfüllt wird, dürfte das Transaktionsgeschehen in diesem Jahr wieder zunehmen.

## Fondsstrategie und Bericht des Fondsmanagers

Das Immobilienvermögen des Portfolios hat sich im ersten Geschäftshalbjahr aufgrund einer Disposition reduziert. Das Immobilienvermögen des Catella Wohnen Europa beträgt 1.527,36 Mio. EUR per 31.12.2023.

## Performance

Der Catella Wohnen Europa konnte seit Auflage 01.02.2016 eine Gesamtrendite nach BVI von 16,3 % erwirtschaften (Stand: 31.12.2023). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2023/2024 (01.07.2023 bis 31.12.2023) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von -2,0 % realisieren.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.12.2023 rd. 275,3 Mio. EUR (17,9 % des Nettofondsvolumens).

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Käufe / Verkäufe

In der ersten Geschäftsjahreshälfte sind zwei bereits in den Vorjahren erworbene Projektentwicklungen in Zossen und Würzburg fertiggestellt und in das Sondervermögen überführt worden.

In der ersten Geschäftsjahreshälfte erfolgte eine Disposition eines als Serviced-Apartment betriebenen Gebäudes in Madrid. Insgesamt reduziert sich das Portfolio um 2.821 m<sup>2</sup> Brutto-Wohnfläche, 24 Wohneinheiten und zwei Einzelhandelsflächen mit einer Brutto-Fläche von 352 m<sup>2</sup>. Das attraktive und auch hochpreisige Gebäude wurde in den 1920er Jahren erbaut, weist allerdings daher auch nur eine nationale Gebäude-Energieeffizienz von „E“ auf. Durch den Verkauf eines der schwächsten energetisch aufgestellten Gebäude („E“) des Portfolios, zu den auf Portfoliobasis geringsten Renditeniveaus (3,6%) in Kombination mit den höchsten qm-Preisen (ca. 7.300 EUR/qm) konnten nicht nur wirtschaftliche Vorteile erzielt werden, sondern auch das nachhaltige Profil des Portfolios maßgeblich gestärkt werden.

<sup>1</sup> European Commission (2023) – European Economic Forecast Autumn 2023.

<sup>2</sup> MSCI (2024) – Europe Capital Trends 2023.

<sup>3</sup> European Central Bank, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240125~f738889bde.en.html>.

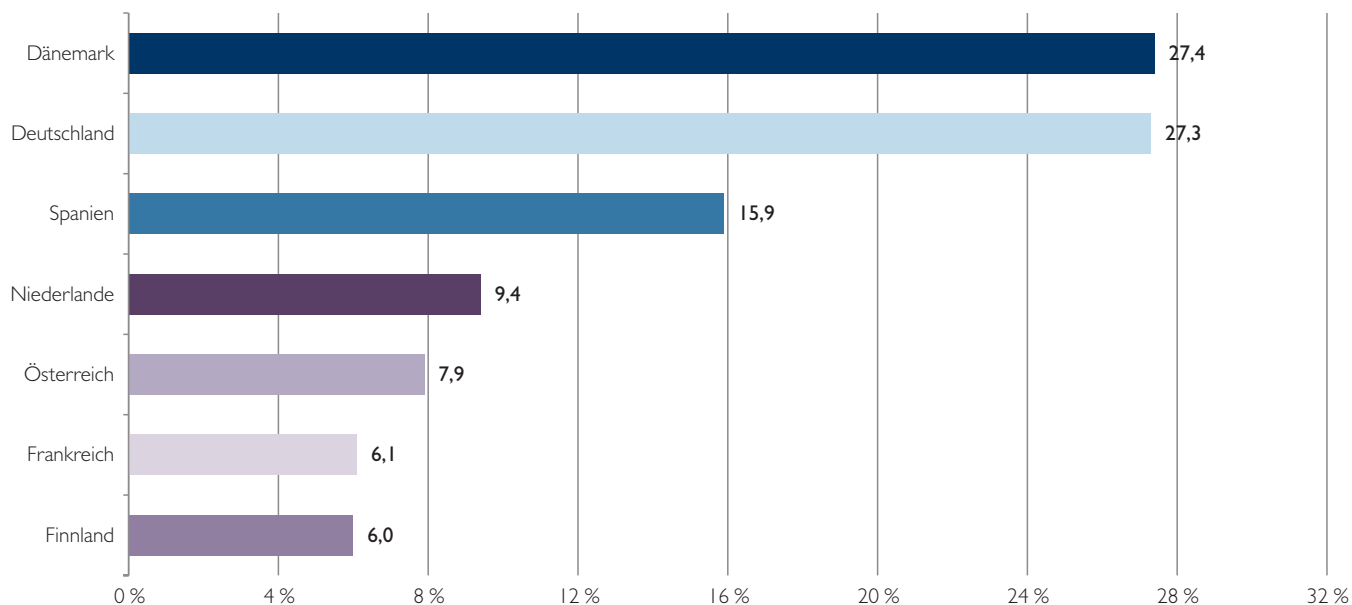
<sup>4</sup> Deutsche Bundesbank, <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/geldmarktsaetze-650668>.



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

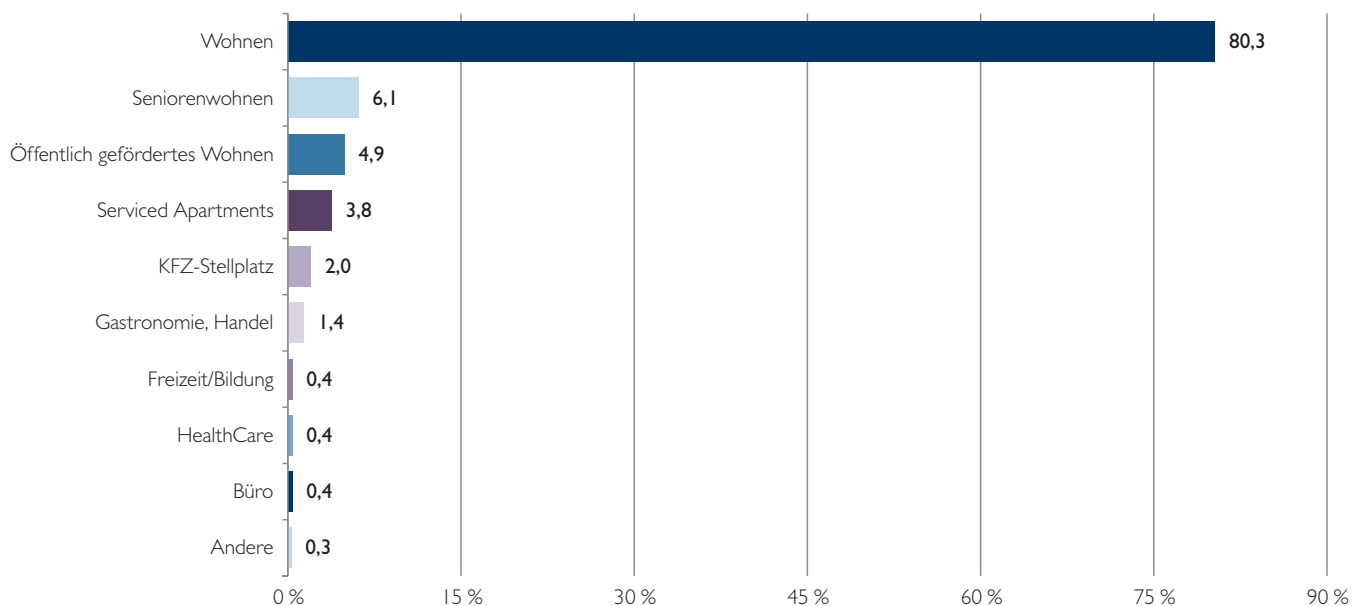
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

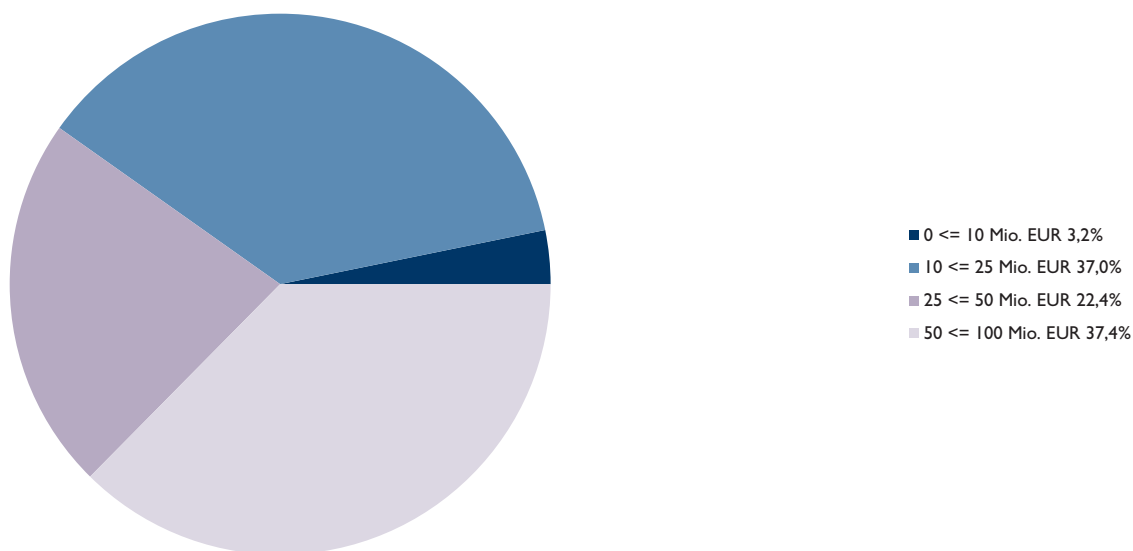
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Größenklassen der Fondsimmobilien

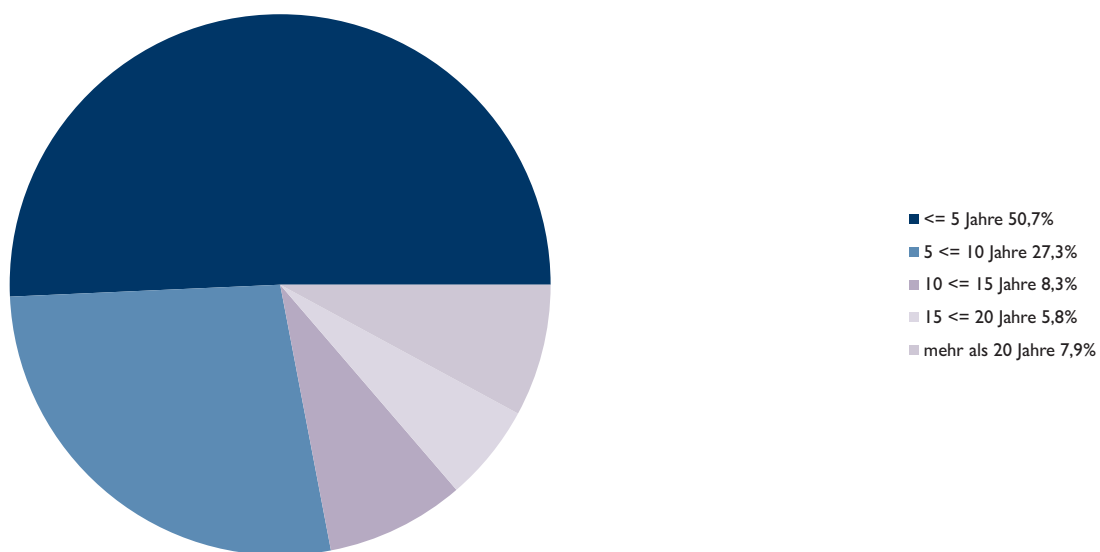
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

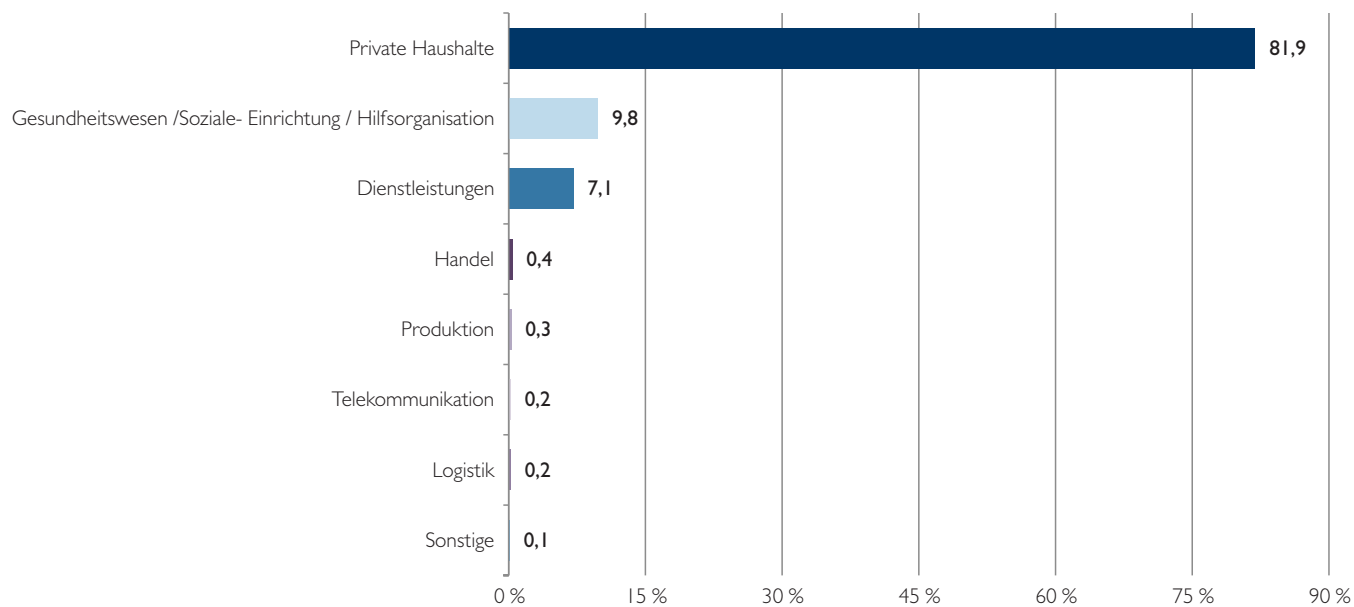
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen, Kunst, Unterhaltung und Erholung, Metallerzeugung und -bearbeitung

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	137.187	9,0	111.201	7,3
DKK	0,0	0,0	148.266	9,7
<b>GESAMT</b>	<b>137.187</b>	<b>9,0</b>	<b>259.467</b>	<b>17,0</b>

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	1.411	0,1
PLN	1.099	0,1
<b>GESAMT</b>	<b>2.555</b>	<b>0,2</b>

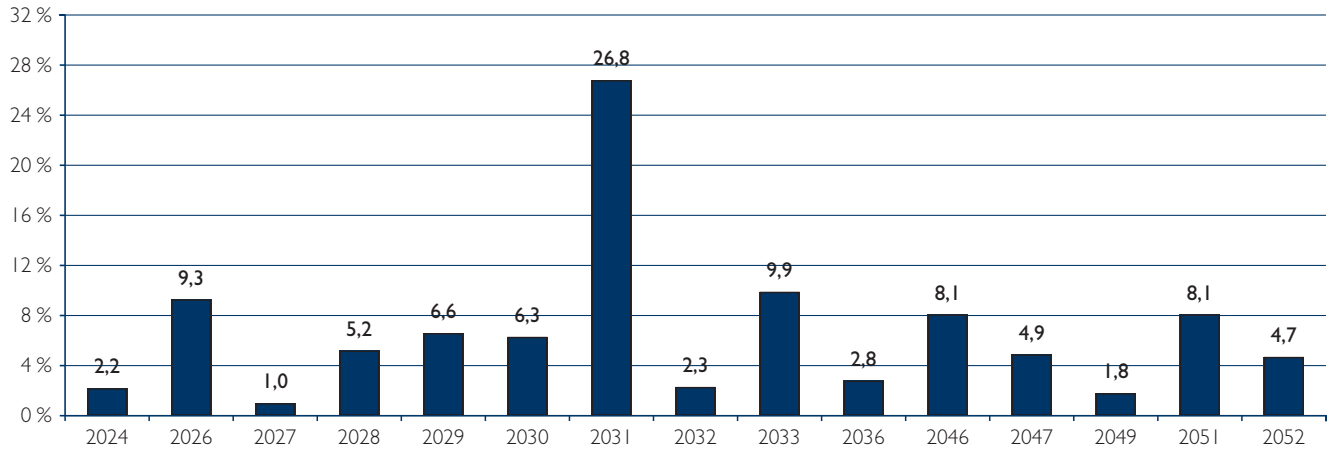
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	23.827	6,0
1 bis 2 Jahre	19.519	4,9
2 bis 5 Jahre	129.648	32,7
5 bis 10 Jahre	223.660	56,4
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>396.654</b>	<b>100,0</b>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

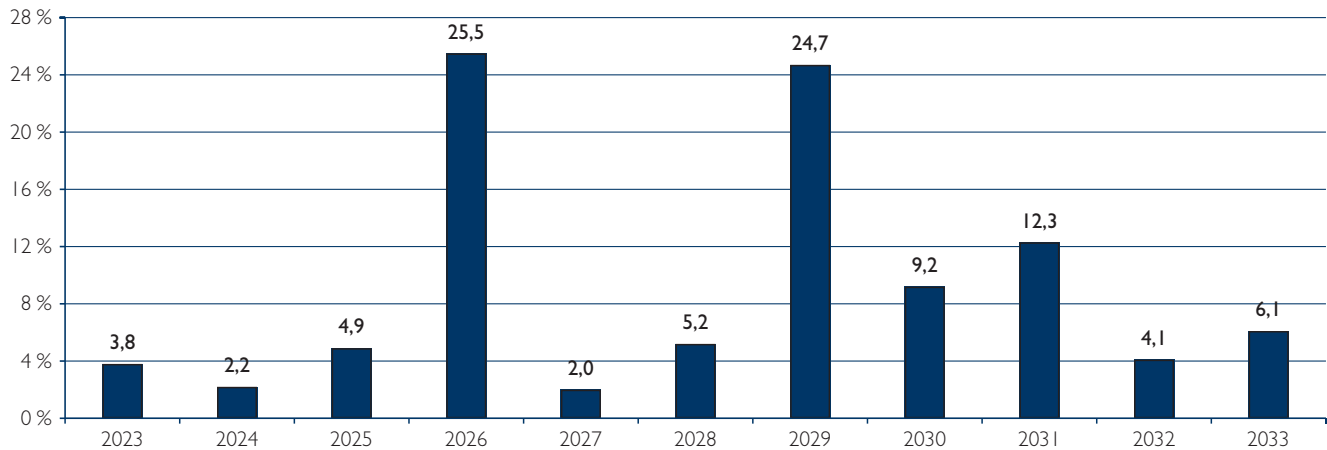
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 396.654 TEUR.

## Personal und Organisation

In dem Berichtszeitraum ergaben sich keine Änderungen in der Organisation und Personalstruktur bezüglich des Sondervermögens.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		496.085.000,00	32,16
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Immobilien</b>		<b>496.085.000,00</b>	<b>32,16</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		335.077.106,32	21,72
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(97.044.577,79)		
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		<b>335.077.106,32</b>	<b>21,72</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(97.044.577,79)</b>		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		275.347.145,95	17,85
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(2.480.006,11)		
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>275.347.145,95</b>	<b>17,85</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(2.480.006,11)</b>		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		5.203.510,37	0,34
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		446.059.987,79	28,92
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(168.868.319,38)		
3. Zinsansprüche		3.948.048,63	0,26
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(1.118.503,76)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		29.333.416,01	1,90
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		9.083.477,06	0,59
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
5. Andere		101.636.945,48	6,59
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(436.639,42)		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>595.265.385,34</b>	<b>38,59</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(170.423.462,56)</b>		
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>1.701.774.637,61</b>	<b>110,33</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(269.948.046,46)</b>		
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-137.187.075,37	-8,89
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-9.598.663,47	-0,62
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.289.629,17	-0,34
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-2.128.699,07	-0,14
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-7.471,48)		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>-154.204.067,08</b>	<b>-10,00</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(-7.471,48)</b>		

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>II. Rückstellungen</b>		-5.093.502,21	-0,33
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Schulden</b>		-159.297.569,29	-10,33
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-7.471,48)		
<b>C. Fondsvermögen</b>		1.542.477.068,32	100,00
Anteilwert (EUR)		10,57	
Umlaufende Anteile		145.901.473	

Devisenkurse per 28.12.2023

Dänische Kronen	1 Euro	7,45440	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,33765	PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 28.12.2023 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2023 weist der CatellaWohnen Europa ein Netto-Fondsvermögen von 1.542.477 TEUR aus. Bei 145.901.473 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,57 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 25.224 Anteile ausgegeben und 2.394.510 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von -25.148 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 17 direkt gehaltene Objekte und 40 indirekt über 43 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des CatellaWohnen Europa. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

### Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 496.085 TEUR. Es setzt sich aus 17 Wohnimmobilien zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden 2 Objekte für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 31.12.2023 – Teil 1' dargestellt.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 335.077 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 43 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland, Dänemark, Finnland, Luxemburg, Niederlande, Polen, Spanien und Österreich.

Im Berichtszeitraum wurde keine weitere Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen erworben.

### **Liquiditätsanlagen**

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 275.347 TEUR (Stand 30.06.2023: 288.776 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 595.265 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (5.204 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 3.864 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 1.340 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (446.060 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.830 TEUR.

Es bestehen Zinsansprüche aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 1.118 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 29.333 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.732 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 101.637 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 99.041 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 1.749 TEUR, Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 437 TEUR, sonstige Forderungen in Höhe von 409 TEUR sowie Aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 1 TEUR, .

### **Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 154.204 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 137.187 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 9.599 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 5.290 TEUR werden mit 5.243 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 2.129 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 964 TEUR, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 733 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 204 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 98 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 97 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilsumsatz in Höhe von 26 TEUR und Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 7 TEUR.



## **Rückstellungen**

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 5.094 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 4.383 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 606 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 103 TEUR gebildet.

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
1		Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	W	W	100,0
2		Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	W, E <sup>4</sup>	W K A	97,9 1,0 1,1
3		Rue Jules de Guesde 12 FR - 33150 Cenon	W	W	100,0
4		Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	W	W	100,0
5		Seminarstraße 2,2a Weißeritzstraße 28-32 DE - 1067 Dresden	W	G/H W K	1,2 90,7 8,1
6		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 <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2018 (Immobilie)	65	2018	3.836	-	7.213	A, SP, EBK, G
04/2018 (Immobilie)	38	1962 / 1981 / 1991	9.334	18 / 19	6.603	A, SP, EBK
04/2018 (Immobilie)	56	2019	3.837	811	2.820	A, EBK, G, K
05/2018 (Immobilie)	58	2021	7.053	836	3.692 / 4.527	A, EBK, G, K
06/2018 (Immobilie)	75	2018	2.653	71	4.930	SP, G, A
01/2019 (Immobilie)	53	2016	3.016	-	4.814	A, EBK, G, SP

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

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

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

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






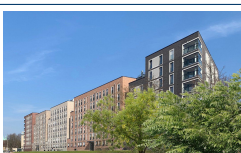
<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
7		Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	W	W	100,0
8		Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	W	W	100,0
9		Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	W	W F K	95,5 2,8 1,7
10		Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	W	W K B	93,3 5,4 1,3
11		Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 Turmstraße 8 Freiheit 44 Heinrich-Heine-Straße 105 DE - 16321 Bernau	W	W K	97,1 2,9
12		Rheinlanddamm 211 Wittekindstraße 36,38 DE - 44139 Dortmund	W	B W K A	0,1 95,3 4,3 0,3

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
01/2019 (Immobilie)	52	2015	9.030	896	6.746 / 5.850	A, SP, EBK
01/2019 (Immobilie)	54	2017	14.519	1.027 / 1.028	5.431	A, SP, EBK, G, K
05/2020 (Immobilie)	77	2020	2.505	338	6.332	SP, G, A
09/2020 (Immobilie)	52	1985 / 1995 / 1998 / 2002	12.045	90	6.367	A, SP
01/2021 (Immobilie)	77	2020	7.753	-	6.504	SP
06/2021 (Immobilie)	77	2020	4.103	72	10.378	A, G, EBK

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

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

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

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






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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
13		Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	W	W 92,2 K 7,8
14		Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	W	W 91,9 F 8,1
15		Marchwitzastraße 29 DE - 12681 Berlin	W	G/H 11,9 W 82,4 K 1,6 B 4,1
16		Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	W	W 94,4 K 5,6
17		Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	W	W 33,2 B 48,8 A 18,0

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

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
01/2023 (Immobilie)	79	2022	6.398	-	5.778	A, EBK, G, K
04/2023 (Immobilie)	60 / 69	1971 / 2013 / 2022	10.222	2.287 / 15.038	15.000 / 2.249	SP, G, A, EBK
06/2023 (Immobilie)	80	2023	5.716	3.134	10.661	SP, G, A, EBK
07/2023 (Immobilie)	70	1935 / 2013 / 2021 / 2023	13.823	-	6.435	A, SP, EBK
08/2023 (Immobilie)	60	2023	3.201	3.231	-	A, SP, EBK, G, K

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
18		-	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 91.068 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
19		-	CWE Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 23 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
20		Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.188 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.775 TEUR	W	W	100,0
21		Rambla del Poblenou 124-126 Carrer de Sant Joan de Malta 148-152 ES - 8018 Barcelona	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.312 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.470 TEUR	G/W	G/H W K	18,7 63,2 18,1
22		Helptheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.223 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.570 TEUR	W	W A	96,1 3,9
23		Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.482 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.200 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 <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
09/2016 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
09/2016 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	65	2008	2.096	-	4.639	A, SP, EBK, G, K
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	58	2001	1.555	1.292	6.005	A, EBK, G
11/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	54	1975 / 1997 / 2016	1.179	-	4.253	A, EBK
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	61	2004	4.073	-	9.046	A, EBK, G

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

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

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

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





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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
24		Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.736 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.400 TEUR	W	W 100,0
25		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	Catella CWE 01 Deutschland GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.228 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	B 2,0 W 95,5 K 2,5
26		Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.223 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.570 TEUR	W	W 100,0
27		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: 7.736 TEUR Gesellschafterdarlehen: 27.145 TEUR	W	W 99,9 K 0,1
28		Plaza Puerta De Badostain 1-17 Calle Ibia 2-10 Calle Elizmendi 27,29 ES - 31621 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.736 TEUR Gesellschafterdarlehen: 27.145 TEUR	W	I 0,2 W 99,5 K 0,3
29		-	CWE Finland 01 Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3 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 <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	62	2005	4.073	-	9.046	A, EBK, G
10/2017 (Immobilie) 10/2016 (Beteiligung)	64 / 74	2017	1.264	165	2.259	A, EBK, G
12/2017 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	59 / 60	1977 / 2002 / 2003 / 2016	2.880	38	3.204	A, SP, EBK
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	64	2007	2.757 / 2.757	1	7.104	A, G
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	63	2006	8.977 / 8.977	21	15.076	A, G
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	

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

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

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

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





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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
30	-	CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 43.207 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
31	 Vesirattaaanki I FI - 2740 Espoo	Asunto Oy Espoon Myllynkivi, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 955 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.141 TEUR	W	W K	99,0 1,0
32	 Vattuniemenkuja 8 FI - 210 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.571 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.883 TEUR	W	B W K A	2,0 93,7 3,0 1,3
33	 Viikinportti 2 FI - 790 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Viikinportti, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 339 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.727 TEUR	W, E <sup>6</sup>	B G/H W K	3,3 2,0 92,5 2,2
34	 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 G/H W K A	4,7 4,5 88,6 1,9 0,3
35	 Jaakkolantie 2 FI - 4250 Kerava	Asunto Oy Keravan Jaakonkulma, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 688 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.868 TEUR	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 <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	68	2011	4.083	-	2.309	SP, EBK, A, K
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	68	2011	2.460	137	3.526	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	68	2011	3.870	275	4.804	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	68	2011	4.885	276	3.375	A, SP, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	68	2011	8.448	-	1.618	SP, EBK, G

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
36		Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	Asunto Oy Jyväskylä Jontikka 2, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.032 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.220 TEUR	W	G/H W K	2,2 97,4 0,4
37		Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.817 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.775 TEUR	W	W K	98,0 2,0
38		Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.817 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.775 TEUR	W	W A	99,4 0,6
39		Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid	CATELLA WE 07-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.098 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.380 TEUR	W	G/H W K	5,4 90,6 4,0
40		Yhteiskouluntie 1,3 FI - 320 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.005 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.110 TEUR	W	W K	95,8 4,2
41		Calle Graciano 4 Calle Cicerón 9 ES - 41089 Sevilla	CATELLA WE-08 SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 16.834 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.900 TEUR	W	W K	99,7 0,3

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	68	2011	764	31	2.299	A, SP, EBK, G
10/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	58	2001	15.148	-	8.139	A, EBK, G
11/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	57	1989 / 2000 / 2019	5.355	-	4.180	A, SP, EBK
04/2020 (Immobilie) 03/2020 (Beteiligung)	77	2020	2.475	984	9.650	A, EBK, G, K
09/2020 (Immobilie) 09/2020 (Beteiligung)	76 / 75	1968 / 2018 / 2019 / 2020	2.377	-	2.169	SP, EBK, G, K, A
02/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	76	2019	4.462	1.867	10.963	A, SP, EBK, G

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

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

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

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





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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
42	-	CWE Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 26.072 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
43	-	CWE Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 20.665 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
44	 Laaer Wald I Stiege I AT - 1100 Wien	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 11.609 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.700 TEUR	W	W K	94,6 5,4
45	 Calle Amparo Toro 8 Calle Donantes des Sangre 20,22 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.736 TEUR Gesellschafterdarlehen: 27.145 TEUR	W	W A	89,3 10,7
46	 Calle Manuel Ríos Moreno 7 Dos Hermanas ES - 41704 Sevilla	CATELLA WE-08 SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 16.834 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.900 TEUR	W	B W K	0,4 98,8 0,8
47	 Michelangelostraat 2-8, 14-40 Paladiostraat 1-41 NL - 3066 BN Rotterdam	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.769 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.716 TEUR	W	W K	96,6 3,4

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz



Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	70 / 80	2023	4.710	1.271	7.842	A, SP, EBK, G, K
05/2021 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	63	2006	3.337 / 3.337	416	8.619	A, EBK, G
08/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	77	2020	5.517	7	7.705	A, EBK, G, K
08/2021 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	80	2023	5.535	-	10.626	A, SP, EBK, G

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
48		Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien	CWE Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.621 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.735 TEUR	W	I W K	2,4 91,2 6,4
49		Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	CWE Austria 06 Squadro GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 707 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.383 TEUR	W	W K	91,9 8,1
50		Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle	CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A., Maastricht Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.430 TEUR Gesellschafterdarlehen: 19.000 TEUR	G/W	G/H W K	24,1 73,3 2,6
51		Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien	CWE Austria 05 St. Gotthard GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -1.027 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.461 TEUR	B		
52		Plaça Num 137 Urb 20c ES - 46026 Valencia	CATELLA WE-09 SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.910 TEUR Gesellschafterdarlehen: 52.500 TEUR	W	W K	99,8 0,2
53		-	CWE Denmark 02 S.à r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 200 TDKK Gesellschafterdarlehen: - 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 <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	80	2023	1.125	118	4.978	A, EBK, G, K
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	72	2015	4.789	-	5.223	A, EBK, G, K
03/2022 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	0 / 58	1991 / 2011 / 2012 / 2019	2.765	1.524	4.521	A, EBK, G, SP
03/2022 (Immobilie) 03/2022 (Beteiligung)	70 / 80	2024	1.581	582 / 596	5.778 / 5.793	A, EBK, G, K
05/2022 (Immobilie) 03/2022 (Beteiligung)	79	2022	4.923	302	30.402	A, EBK, G, K
11/2022 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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




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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
54	-	CWE 01 Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Warschau Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - Gesellschafterdarlehen: -	-		
55	 Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	CWE Denmark 01 S.à r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 707.531 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W	100,0
56	 Alliancevej 14-36 Ostkaj 9 DK - 2450 Kopenhagen	CWE Teglporten K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 211.219 TDKK Gesellschafterdarlehen: 285.000 TDKK	W	B W K A	2,3 95,4 2,1 0,2
57	-	CWE Danmark ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 43 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
58	 Lokesvej 9c-d,9f-g, Lokesvej 11a-b,11d-e DK - 8230 Aarhus	CWE Abyen K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 136.997 TDKK Gesellschafterdarlehen: 182.200 TDKK	W	W K	96,9 3,1
59	-	CWE Danmark 01 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 48 TDKK Gesellschafterdarlehen: - 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 <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
07/2016 (Immobilie) 06/2016 (Beteiligung)	71	2014	1.658	-	8.198	EBK, A
12/2016 (Immobilie) 12/2016 (Beteiligung)	73	2016	6.541	517	14.471	A, G, EBK
12/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
01/2018 (Immobilie) 01/2018 (Beteiligung)	75	2018	6.984	-	13.010	EBK, A, SP, G
01/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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






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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
60		Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 216.224 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W	100,0
61		Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	Gøteborg Allé 7 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 161.581 TDKK Gesellschafterdarlehen: 262.000 TDKK	W	B W	1,3 98,7
62		-	KEEP Svea HoldCo ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 107.470 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
63		Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 216.224 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W	100,0
64		Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 216.224 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W K	98,5 1,5
65		Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 216.224 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	B W	1,3 98,7

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2019 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	63	2006	3.605	-	4.198	A, EBK
07/2021 (Immobilie) 07/2021 (Beteiligung)	77	2020	10.746	193	17.443	EBK, G, A, SP
07/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	76	2019	795	-	1.260	A, SP, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	76	2019	914	-	1.415	SP, A, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	74	2017	2.148	94	7.721 / 7.627	A, EBK

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
66		Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 216.224 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W K 97,3 2,7
67		Honningvaenget 3-5 Pollenvaengel 4-18, 20-22 DK - 8381 Tilst	CWE Aarhus K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 62.596 TDKK Gesellschafterdarlehen: 115.620 TDKK	W	W 100,0
68		Grenavej 795,797 DK - 8541 Skodstrup	CWE Aarhus K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 62.596 TDKK Gesellschafterdarlehen: 115.620 TDKK	W	W 100,0
69		-	CWE Danmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 40 TDKK Gesellschafterdarlehen: - 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 <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	77	2020	4.198	130	2.482	EBK, A
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	76	2019	3.966	-	6.018	EBK, A, SP
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	66	2009	3.166	-	2.430	SP, EBK
12/2022 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
2	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	33,2	Private Haushalte	0,1
3	Rue Jules de Guesde 12 FR - 33150 Cenon	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	7,8
4	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	9,3
5	Seminarstraße 2,2a DE - 1067 Dresden	1,0	Private Haushalte	0,1
6	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	4,4
7	Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	3,2
8	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	5,7
9	Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	0,7	Dienstleistungen	3,0
10	Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	0,5	Dienstleistungen	-
11	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	3,3	Private Haushalte	-
12	Rheinlanddamm 21 I DE - 44139 Dortmund	1,4	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,1
13	Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	1,0	Private Haushalte	-
14	Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	0,1	Dienstleistungen	9,4
15	Marchwitzstraße 29 DE - 12681 Berlin	3,4	Dienstleistungen	0,3

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.923,8	6,2	1.489/1.483	30.500,0/31.400,0	42,0
689,5	6,3	702/708	11.480,0/10.500,0	45,5
550,9	4,7	532	11.920,0/11.460,0	-
834,7	4,3	835	19.300,0/19.400,0	-
682,9	4,1	676	17.340,0/16.060,0	44,9
1.088,6	4,2	1.020	25.960,0/25.800,0	28,9
842,0	4,6	809	18.230,0/18.700,0	29,3
845,5	4,7	792/793	18.010,0/18.140,0	29,6
1.665,9	3,7	1.660	44.500,0/46.600,0	43,9
493,8	4,8	493	10.420,0/9.950,0	-
1.010,9	4,3	1.012/1.016	23.800,0/23.700,0	26,3
2.461,4	4,5	2.460/2.459	54.500,0/54.600,0	34,8
848,4	4,1	846/847	20.800,0/21.000,0	54,1
3.154,2	3,2	3.411/3.368	98.300,0/98.700,0	-
2.498,7	4,2	2.498/2.499	59.100,0/59.200,0	33,5

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2023, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
16	Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	61,5	Private Haushalte	-
17	Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	-	Private Haushalte	-

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
18	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid	1,6	Private Haushalte	5,2
19	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 8018 Barcelona	6,7	Produktion	5,8
20	Helthouvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	1,0	Telekommunikation	5,3
21	Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	2,4	Private Haushalte	4,3
22	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	2,7	Private Haushalte	4,6
23	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	22,3	Dienstleistungen	0,2
24	Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Hertogenbosch	1,4	Private Haushalte	-
25	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona	1,5	Private Haushalte	-
26	Plaza Puerta De Badostain 1-17 ES - 31621 Pamplona	1,5	Private Haushalte	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.137,8	5,3	1.008/1.026	21.300,0/21.500,0	33,5

376,7	3,8	377	10.000,0	49,0
-------	-----	-----	----------	------

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
--	-------------------------------------	---	---	--

847,7	5,1	852	16.530,0/16.960,0	24,2
-------	-----	-----	-------------------	------

1.223,5	4,4	1.205/1.217	28.170,0/27.500,0	-
---------	-----	-------------	-------------------	---

1.045,5	5,9	1.007/1.065	18.490,0/17.200,0	26,2
---------	-----	-------------	-------------------	------

922,4	5,8	919/920	16.000,0/15.970,0	-
-------	-----	---------	-------------------	---

913,0	5,9	914	15.380,0/15.600,0	-
-------	-----	-----	-------------------	---

792,4	5,5	782/780	14.320,0/14.350,0	27,9
-------	-----	---------	-------------------	------

715,1	5,2	713/742	13.470,0/13.900,0	-
-------	-----	---------	-------------------	---

445,6	4,9	441/442	9.060,0/9.170,0	-
-------	-----	---------	-----------------	---

976,9	4,9	974/970	19.960,0/19.930,0	-
-------	-----	---------	-------------------	---

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2023, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
27	Vesirattaanmäki 1 FI - 2740 Espoo	16,1	Private Haushalte	-
28	Vattuniemenkuja 8 FI - 210 Helsinki	2,9	Private Haushalte	-
29	Viikinportti 2 FI - 790 Helsinki	7,0	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	0,0
30	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	5,6	Dienstleistungen	2,7
31	Jaakkolantie 2 FI - 4250 Kerava	0,9	Private Haushalte	-
32	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	1,8	Private Haushalte	-
33	Bloemendalsweg 3, 11, 13 NL - 7429 AL Deventer	3,4	Private Haushalte	-
34	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	2,0	Private Haushalte	-
35	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid	5,3	Private Haushalte	5,2
36	Yhteiskouluntie 1,3 FI - 320 Helsinki	4,4	Private Haushalte	-
37	Calle Graciano 4 ES - 41089 Sevilla	2,9	Private Haushalte	4,7
38	Laaer Wald I AT - 1100 Wien	33,8	Private Haushalte	9,5
39	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona	6,6	Telekommunikation	4,5
40	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla	2,4	Private Haushalte	5,2
41	Michelangelostraat 2-8, 14-40 NL - 3066 BN Rotterdam	7,8	Private Haushalte	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
575,9	6,4	573/580	8.900,0/9.010,0	40,2
1.075,4	4,5	1.078/1.077	24.500,0/23.200,0	41,9
1.307,0	5,9	1.300/1.309	21.700,0/22.700,0	42,8
691,4	6,3	679/688	10.700,0/11.300,0	-
356,0	8,0	357	4.350,0/4.500,0	40,7
440,7	5,6	440/438	8.000,0/7.600,0	-
1.116,2	5,5	1.116/1.113	20.290,0/20.200,0	25,6
1.025,0	5,3	1.018	19.610,0/19.300,0	25,7
1.297,6	5,0	1.272/1.285	26.160,0/26.200,0	-
642,6	4,9	643/641	13.500,0/12.700,0	-
1.064,0	5,3	1.059	20.090,0/19.700,0	-
1.277,0	3,1	1.423/1.435	40.300,0/42.000,0	34,2
751,4	6,6	657/661	11.210,0/11.710,0	-
681,9	5,1	686/684	13.260,0/13.440,0	-
2.309,1	4,8	2.314/2.309	48.320,0/48.100,0	31,1

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2023, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
42	Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien	40,1	Private Haushalte	9,8
43	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	25,3	Private Haushalte	3,5
44	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle	3,4	Handel	3,5
45	Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien	-	-	-
46	Plaça Num 137 ES - 46026 Valencia	10,4	Private Haushalte	6,0

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
47	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	1,4	Dienstleistungen	0,1
48	Alliancevej 14-36 DK - 2450 Kopenhagen	0,5	Dienstleistungen	0,0
49	Lokesvej 9c-d,9f-g, DK - 8230 Aarhus	16,7	Private Haushalte	0,1
50	Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup	2,0	Dienstleistungen	0,2
51	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	22,3	Dienstleistungen	0,1
52	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen	-	Private Haushalte	0,2
53	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	1,4	Private Haushalte	0,1
54	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen	0,8	Dienstleistungen	0,1



Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
914,5	3,5	899/875	26.600,0/25.400,0	38,6
832,4	3,6	811	22.600,0/24.040,0	39,5
1.101,1	4,6	1.113/1.114	24.550,0/23.290,0	-
-	-	1.126/1.121	30.035,7	50,3
3.538,8	5,3	3.519/3.556	68.160,0/66.000,0	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.802,5	4,4	1.801/1.800	40.110,5/41.452,0	23,4
4.106,8	4,1	4.100/4.098	101.282,5/97.794,6	26,8
2.856,2	4,9	2.846/2.841	58.220,6/58.368,2	33,5
795,9	4,7	793/795	16.500,3/17.573,5	40,8
3.563,0	4,7	3.558/3.551	76.733,2/75.995,4	42,2
462,5	4,2	463	11.134,4/10.731,9	41,2
527,3	4,3	519/526	12.073,4/12.261,2	41,3
2.305,6	4,0	2.306	57.549,9/56.879,2	40,3

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2023, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
55	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve	9,3	Private Haushalte	0,1
56	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst	18,9	Private Haushalte	0,1
57	Grenavej 795,797 DK - 8541 Skodstrup	4,9	Private Haushalte	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
572,9	4,3	534	13.280,7/13.414,9	48,1
1.214,8	5,0	1.214/1.208	24.951,7/23.878,5	43,6
363,8	4,2	364	8.317,2/8.827,0	43,4

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2023, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur	Immobilie	- davon	- davon	ANK	Im Berichts-	Zur Ab-	Vorauss.
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	Gebühren und Steuern	sonstige Kosten	des Kaufpreises	zeitraum ab-geschriebene ANK	schreibung verbleibende ANK	verbleibende AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
1	Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	30.720,0	2.286,4	1.536,0	750,4	7,4	115,8	964,9	50
2	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	11.599,9	1.183,2	597,9	585,3	10,2	57,6	489,4	51
3	Rue Jules de Guesde 12 FR - 33150 Cenon	12.154,8	-	-	-	-	-	-	-
4	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	19.298,0	-	-	-	-	-	-	-
5	Seminarstraße 2,2a DE - 1067 Dresden	14.033,0	1.216,6	490,6	726,1	8,7	60,5	534,3	53
6	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans- Sainte-Honorine	24.660,0	838,6	361,3	477,2	3,4	39,7	396,8	60
7	Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	17.490,0	604,3	256,3	348,0	3,5	28,6	285,9	60
8	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	17.850,0	607,3	261,6	345,7	3,4	28,7	287,2	60
9	Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	36.318,9	3.701,9	2.206,8	1.495,1	10,2	180,7	2.289,3	76

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - 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	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR						
10	Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	10.000,0	1.083,2	481,0	602,2	10,8	53,0	706,2	80
11	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	21.463,7	1.956,8	1.394,3	562,6	9,1	98,1	1.372,7	84
12	Rheinlanddamm 211 DE - 44139 Dortmund	54.000,0	4.953,8	3.374,0	1.579,9	9,2	242,7	3.600,8	89
13	Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	23.759,4	1.960,1	830,8	1.129,3	8,2	98,0	1.764,1	108
14	Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	106.000,0	9.472,7	6.360,0	3.112,7	8,9	473,6	8.762,2	111
15	Marchwitzstraße 29 DE - 12681 Berlin	58.836,7	5.232,6	3.174,0	2.058,6	8,9	261,6	4.927,4	113
16	Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	21.288,5	2.316,4	1.187,4	1.129,0	10,9	115,8	2.200,6	114
17	Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	10.541,7	784,3	369,0	415,3	7,4	32,7	751,6	115

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - 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
	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid		12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	43,0	237,5	33
	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 8018 Barcelona		23.701,5	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	105,5	580,5	33
	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L.	93.984,3		3.354,9	-	3.354,9	3,6	283,1	1.953,4	32
	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	7.148,9		478,5	-	478,5	6,7	24,5	135,0	47
20	Heltheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Her- togenbosch		15.298,1	109,5	-	109,5	0,7	4,3	24,2	34
21	Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Her- togenbosch		11.783,0	383,5	233,7	149,8	3,3	18,2	139,7	47
	CWE Beteiligungs GmbH	37,7		-	-	-	-	-	-	-
	Catella CWE 01 Deutsch- land GmbH	9.835,0		242,2	-	242,2	2,5	11,8	67,0	45

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - 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
22	Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2-6A DE - 55122 Mainz		13.085,7	790,2	627,0	163,3	6,0	37,9	284,4	45
	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
23	Calle Francisco Farre- ras 3 ES - 28320 Madrid		11.971,2	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
24	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid		11.513,9	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
25	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona		8.190,1	577,8	488,2	89,6	7,1	28,9	255,1	53
26	Plaza Puerta De Bados- tain 1-17 ES - 31621 Pamplona		18.208,9	1.277,3	1.086,6	190,7	7,0	63,9	564,5	53
27	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona		9.260,0	853,0	552,8	300,2	9,2	42,8	634,4	88
	CWE Finland 01 Oy	2,5		13,0	-	13,0	513,6	0,7	7,7	65
	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	15.914,3		706,3	-	706,3	4,4	23,5	682,7	91

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - 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
28	Michelangelostraat 2-8,14-40 NL - 3066 BN Rotterdam		46.570,0	555,8	-	555,8	1,2	18,5	537,3	91
	CWE Finland 01 Holding Ky	40.599,8		1.526,9	-	1.526,9	3,8	76,4	857,6	65
	Asunto Oy Espoon Myllynkivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	Vesirattaanmäki I FI - 2740 Espoo		8.700,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Vattuniemenkuja 8 FI - 210 Helsinki		22.290,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Viikin- portti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Viikinportti 2 FI - 790 Helsinki		21.180,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere		10.475,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Keravan Jaa- konkulma	-	-	-	-	-	-	-	-	-



# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - 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
33	Jaakkolantie 2 FI - 4250 Kerava		4.330,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Jyväskylä Jontikka 2	-		-	-	-	-	-	-	-
34	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä		8.419,0	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	10.595,5		537,7	-	537,7	5,1	26,9	345,0	70
35	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer		17.211,0	600,0	344,2	255,8	3,5	29,8	347,1	69
36	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein		16.805,8	180,1	-	180,1	1,1	6,8	79,2	70
	CATELLA WE 07-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
37	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid		25.500,0	1.508,3	1.150,7	357,7	5,9	74,0	946,4	75
	Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A	-		-	-	-	-	-	-	-
38	Yhteiskouluntie 1,3 FI - 320 Helsinki		5.800,0	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE-08 SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - 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
39	Calle Graciano 4 ES - 41089 Sevilla		17.581,3	1.094,7	1.004,4	90,2	6,2	54,8	775,7	85
40	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla		12.600,0	759,5	655,2	104,3	6,0	38,0	576,0	91
	CWE Austria 01 TopCo GmbH	31.189,1		1.420,9	-	1.420,9	4,6	63,8	1.290,7	86
	CWE Austria 02 HoldCo GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
41	Laaer Wald I AT - 1100 Wien		40.475,0	459,3	-	459,3	1,1	23,0	432,5	87
	CWE 04 Netherlands Coö- peratieve U.A.	5.407,4		349,3	-	349,3	6,5	17,5	290,6	98
42	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle		22.125,0	2.204,2	1.770,0	434,2	10,0	110,2	1.800,1	98
	CWE Austria 04 Höch- städtplatz GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
43	Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien		27.938,7	344,3	-	344,3	1,2	15,7	328,7	95
	CWE Austria 06 Squadro GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - 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
44	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz		23.000,0	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE-09 SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Plaça Num 137 ES - 46026 Valencia		68.773,1	3.838,0	-	3.838,0	5,6	191,9	3.197,7	100
	CWE Austria 05 St. Gott- hard GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien		30.035,7	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Denmark 02 S.à r.l.	15.104,1	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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
	CWE Denmark 01 S.à r.l.	64.166,9		6.087,6	-	6.087,6	9,5	304,5	3.453,8	30
47	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg		31.072,1	305,6	-	305,6	1,0	16,0	60,5	30
	CWE 01 Spółka Z Ogranic- zoną Odpowiedzialnością	343,6	-	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - 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
	CWE Teglporten K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Alliancevej 14-36 DK - 2450 Kopenhagen		79.118,4	1.130,3	-	1.130,3	1,4	55,7	324,9	35
	CWE Danmark ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Abyen K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	Lokesvej 9c-d,9f-g, DK - 8230 Aarhus		53.562,1	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Danmark 01 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Taastrup K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup		15.057,7	451,9	-	451,9	3,0	22,6	267,6	71
51	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen		12.109,2	253,3	-	253,3	2,1	12,3	195,1	95
52	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen		12.970,8	281,2	-	281,2	2,2	13,7	216,4	95
53	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen		60.641,6	1.278,7	-	1.278,7	2,1	62,0	982,6	95

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - 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
54	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve		16.907,2	355,4	-	355,4	2,1	17,2	273,0	95
	Gøteborg Allé 7 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus		84.697,0	-	-	-	-	-	-	-
	KEEP Svea HoldCo ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Aarhus K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst		28.036,1	586,6	-	586,6	2,1	28,4	450,2	95
57	Grenavej 795,797 DK - 8541 Skodstrup		9.867,3	206,6	-	206,6	2,1	10,0	159,0	95
	CWE Danmark 02 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

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

Im Berichtszeitraum fanden folgende Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung statt.

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	97084 Würzburg, Berner Straße 6c	W	08/2023
Deutschland	15806 Zossen, Am Akazienhain 9,11	W	07/2023

#### 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

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

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

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

### Verkäufe

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

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

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

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

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

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

Folgende Immobilien wurden als Asset-Deal von der Immobilien-Gesellschaft CATELLA WE 01-SPAIN, S.L. in Spanien verkauft:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	28004 Madrid, Calle de Génova 5	-	10/2023

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023- Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 275.347 TEUR (17,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.594	-
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	33.302	-
Bayerische Landesbank AöR, München	807	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	20.792	davon 18.487 TDKK
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	50.237	-
Evangelische Bank eG, Kassel	5.000	-
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	13.000	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	849	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	28	-
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	56.658	-
LIGA Bank eG, Regensburg	35.000	-
Oberbank AG, München	20.797	-
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	35.282	-
Summe	275.347	

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 267.369 TEUR

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.12.2023

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 31.12.2023

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.12.2023

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.12.2023

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



# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023- Teil II:

## VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.12.2023

### 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	152.000 TDKK	20.474	20.394	79
EUR - DKK	376.000 TDKK	50.568	50.421	147
EUR - DKK	65.000 TDKK	8.747	8.710	37
EUR - DKK	37.107 TDKK	5.005	4.977	28
EUR - DKK	21.157 TDKK	2.854	2.838	16
EUR - DKK	133.114 TDKK	17.955	17.856	99
EUR - DKK	55.072 TDKK	7.428	7.387	41
EUR - DKK	29.450 TDKK	3.972	3.950	22
EUR - DKK	36.100 TDKK	4.869	4.842	27
EUR - DKK	285.000 TDKK	38.414	38.222	191
<b>EUR - DKK</b>	<b>1.190.000 TDKK</b>	<b>160.286</b>	<b>159.600</b>	<b>686</b>
				<b>686</b>

### b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	152.000 TDKK	20.506	20.393	113
EUR - DKK	175.000 TDKK	23.502	23.495	6
EUR - DKK	225.000 TDKK	30.314	30.216	98
EUR - DKK	181.000 TDKK	24.376	24.322	53
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.040	4.031	9
EUR - DKK	62.000 TDKK	8.350	8.331	18
EUR - DKK	28.000 TDKK	3.771	3.763	8
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.032	4.031	1
EUR - DKK	18.000 TDKK	2.419	2.419	0
EUR - DKK	115.000 TDKK	15.455	15.453	2
EUR - DKK	18.000 TDKK	2.419	2.419	0
EUR - DKK	26.000 TDKK	3.494	3.494	0
EUR - DKK	127.000 TDKK	17.101	17.066	35
EUR - DKK	123.000 TDKK	16.561	16.529	32
EUR - DKK	260.000 TDKK	34.937	34.941	-4
EUR - DKK	160.000 TDKK	21.548	21.507	41
EUR - DKK	175.000 TDKK	23.555	23.538	17
EUR - DKK	40.000 TDKK	5.369	5.373	-4
EUR - DKK	45.000 TDKK	6.048	6.047	1

# Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023- Teil II:

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	1.990.000 TDKK	267.798	267.369	429
				429

## 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 31. Dezember 2023 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.203.510,37	0,34
davon Betriebskostenforderungen		3.863.943,87		
davon Mietforderungen		1.339.566,50		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(168.868.319,38)		446.059.987,79	28,92
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(1.118.503,76)		3.948.048,63	0,26
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		38.416.893,07	2,49
bei Immobilien		29.333.416,01		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		9.083.477,06		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(436.639,42)		101.636.945,48	6,59
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		436.639,42		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
227.491.776,49	227.055.137,07	436.639,42		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-137.187.075,37	-8,89
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-9.598.663,47	-0,62
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-5.289.629,17	-0,34
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-7.471,48)		-2.128.699,07	-0,14
davon aus Anteilsatz		-26.425,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		-7.471,48		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
40.306.310,34	40.313.781,82	-7.471,48		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-5.093.502,21</b>	<b>-0,33</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>1.542.477.068,32</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,57</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>			<b>145.901.473</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(54.156,46)		4.867.418,56	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(4.345.030,61)		12.696.810,84	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		11.212.947,05	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		138.100,65	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>28.915.277,10</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-3.768.478,14	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.809.180,07		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.216.964,74		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-518.393,23		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-223.940,10		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.178,34	
3. Steuern			-440.411,17	
a) davon inländische Steuern		-227.715,67		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-212.695,50		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.199.380,33	
5. Vergütung			-5.950.161,52	
6. Vergütung			-198.258,81	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-137.538,53	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-377.411,41	-481.822,10	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-12.179.228,94</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>16.736.048,16</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
Realisierte Gewinne			691.354,49	
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		689.173,55		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(689.173,55)			
davon aus Finanzinstrumenten	(689.173,55)			
d) Sonstiges		2.180,94		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-35.775,34)			
Realisierte Verluste			-527.138,64	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-519.666,88		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		-2.806,73		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-2.806,73)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-2.806,73)			
d) Sonstiges		-4.665,03		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-4.661,79)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>164.215,85</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-186.194,79	
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>16.714.069,22</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			3.657.609,57	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(296.115,33)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-49.594.551,93	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-19.485.687,15)			
3. Währungskursveränderungen			-151.404,86	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>-46.088.347,22</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-29.374.278,00</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 28.915 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 4.867 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinserträgen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 12.697 TEUR. Diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Zinserträgen für Gesellschafterdarlehen in Höhe von 11.047 TEUR und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 864 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 11.213 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (9.697 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (1.190 TEUR) zusammen.

Die Erträge aus **Immobilien-Gesellschaften** von 138 TEUR betreffen die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 12.179 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 3.768 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.809 TEUR), Instandhaltungskosten (1.217 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (518 TEUR) sowie Sonstige Kosten (224 TEUR) zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 3 TEUR für die Immobilien erfasst.

Die Position **Steuern** in Höhe von 440 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für inländische und ausländische Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.199 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 5.950 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 198 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 138 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 482 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 377 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 86 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 164 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Verlusten (-520 TEUR) aus den Verkäufen von Beteiligungen, realisierten Gewinnen (689 TEUR) und realisierten Verlusten (-3

TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinnen (2 TEUR) und realisierten Verlusten (-5 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

### Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Aufwandsausgleich** in Höhe von -186 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 16.714 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -46.088 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (3.658 TEUR) und Verluste (-49.595 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-151 TEUR).

### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für den Berichtszeitraum ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 29.374 TEUR.

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

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

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

## Sonstige Käufe und Verkäufe

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



# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

### Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	267.368.918,89 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Bayerische Landesbank AöR, München CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München Oberbank AG, München UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,57 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	145.901.473 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-Fixing 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	0,50 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,01 %
Transaktionskosten	211.615,54 EUR

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 211.615,54 EUR angefallen.

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, derzeit keine 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 einer EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländischen 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 12.697 TEUR. Diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Zinserträgen für Gesellschafterdarlehen in Höhe von 11.047 TEUR und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 864 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 482 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 377 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatkungskosten in Höhe von 86 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	11.559.683,34	EUR
Davon feste Vergütung	8.345.701,10	EUR
Davon variable Vergütungen	3.213.982,24	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2022)	96	
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.	5.831.478,97	EUR
Davon an Führungskräfte	4.070.105,40	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	1.761.373,57	EUR

### III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Catella Real Estate AG hat geeignete Verfahren und Systeme etabliert, um den gesetzlichen Anforderungen an die Vergütung der Geschäftsleitung, der sogenannten Risikoträger sowie der anderen Mitarbeiter zu entsprechen.

Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter setzt sich aus einem Jahresfestgehalt und einer zusätzlichen variablen Vergütung zusammen. Beide Bestandteile stehen zueinander in einem Verhältnis, das sich positiv auf die Motivation und Mitarbeiterbindung auswirkt. Die feste Vergütung der Mitarbeiter ist in der Höhe so festgesetzt, dass die Bestreitung des Lebensunterhaltes sichergestellt ist und marktübliche Fixgehälter bezahlt werden. Variable Vergütung wird in Form von Bonuszahlungen einmal jährlich gezahlt. Eine garantierte variable Vergütung wird (außer in Einzelfällen im Eintrittsjahr) nicht gewährt. Die variable Vergütung orientiert sich am Geschäftserfolg der Gesellschaft sowie an der persönlichen Leistung des Mitarbeiters (anhand der quantitativen und qualitativen Zielerreichung sowie der Verhaltenskompetenz). Die Ziele werden für jedes Jahr festgelegt und nach Ablauf des Geschäftsjahres wird die Zielerreichung in einem Mitarbeiter-Gespräch überprüft.

Auf Grundlage der Größe, ihrer internen Organisation und der Art, dem Umfang und der Komplexität ihrer Geschäfte verfolgt die Catella Real Estate AG einen verhältnismäßigen Ansatz zur Einhaltung der Vergütungsgrundsätze.

Die jeweils identifizierten investmentspezifischen Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen des internen Kontrollsystems beobachtet und gesteuert. Die Vergütungspolitik unterstützt dabei ein solides und wirksames Risikomanagement auch in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken dadurch, dass übermäßige Risikobereitschaft im Rahmen der Investitionsprozesse nicht gefördert werden.

Die Gesellschaft hat einen Vergütungsausschuss eingerichtet. Die jährliche Überprüfung des Vergütungssystems durch den Vergütungsausschuss hat ergeben, dass die Grundsätze der Vergütungsrichtlinie und aufsichtsrechtlichen Vorgaben an Vergütungssysteme von Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden und das Vergütungssystem angemessen ausgestaltet ist. Es konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden. Es gab keine wesentlichen Änderungen an der festgelegten Vergütungspolitik im abgelaufenen Geschäftsjahr.

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

Wesentliche Änderungen der gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB zur Verfügung zu stellenden Informationen im Geschäftsjahr.	n.a.
--	------

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

---

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

---

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

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

---

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,10
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,10

---

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

München, 22. Februar 2024

**Catella Real Estate AG**



Andreas Wesner  
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier  
Vorstand

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

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

Leerstand <sup>2</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8	0,0	0,6	0,0	94,7
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>95,6</b>
<b>indirekt gehalten</b>									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	16,2	0,0	0,3	0,0	83,5
Dänemark	0,3	0,0	0,0	0,0	7,1	0,0	0,2	0,0	92,4
Finnland	0,4	0,7	0,0	0,0	4,6	0,0	0,7	0,0	93,6
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,5	0,0	97,7
Spanien	0,0	0,1	0,0	0,0	4,4	0,0	0,4	0,0	95,1
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,6	15,3	0,0	3,6	0,0	80,5
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>93,0</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>93,9</b>

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

<sup>2</sup> Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.12.2023.

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % <sup>1</sup>	unbefristet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033+
<b>direkt gehalten</b>												
Deutschland	79,6	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,5	1,9
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,2	26,2	20,3	0,0	13,2	0,0	20,1
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>63,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,2</b>	<b>5,4</b>	<b>4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2,8</b>	<b>12,2</b>	<b>5,7</b>
<b>indirekt gehalten</b>												
Deutschland	2,5	2,5	95,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	94,0	2,4	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	98,2	1,2	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	95,9	0,2	0,1	0,5	0,0	1,9	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,1
Spanien	11,7	0,0	0,3	0,3	7,5	8,2	17,5	26,3	26,2	0,2	0,1	1,6
Österreich	1,6	0,0	0,6	3,2	6,3	4,8	9,7	0,0	0,0	0,0	0,0	73,8
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>65,9</b>	<b>1,1</b>	<b>3,0</b>	<b>0,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>5,3</b>	<b>7,4</b>	<b>7,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>4,5</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>65,0</b>	<b>1,1</b>	<b>2,4</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>	<b>3,2</b>	<b>5,3</b>	<b>6,4</b>	<b>4,9</b>	<b>0,9</b>	<b>3,8</b>	<b>4,9</b>

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

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2022

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2022

7.759 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

### **Johanna Bjärnemyr**

Catella AB (publ), Schweden

Head of Group Legal

## Vorstand

### **Dr. Bernd Thalmeier**

### **Andreas Wesner**

## 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., Montrouge Cedex:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2022

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2022

2.403.312 TEUR

## Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klingelhöferstraße 18

10785 Berlin



# Gremien

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

#### **Thore Simon**

Dipl.-Oec.

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.

#### **Florian Lehn - ab 01.07.2023**

Dipl.-Ing. (FH)

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

#### **Michael Post - ab 01.07.2023**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

#### **Stefan Wicht - ab 01.07.2023**

Dipl.-Ing. (FH)

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

#### **Timo Bärwolf - ab 01.07.2023**

Dipl.-Kfm.

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

#### **Sylvie Westenberger - ab 01.07.2023**

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

### b) Ankaufsbewerter

#### **Florian Dietrich**

Dipl.-Ing.

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

#### **Dr. Martin Töllner**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### **Thorsten Schröder**

Dipl.-Kfm., Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

#### **Timo Bill**

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), MBA

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

#### **Reinhard Möller**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

#### **Carsten Troff - ab 01.07.2023**

Dipl.-Volkswirt

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

## Anlageausschuss

#### **Marcel Konzek**

Bank für Kirche und Caritas eG

#### **Mathias Behnke**

Bank für Kirche und Diakonie eG-KD Bank

#### **Christian Rimmelspacher**

BBBank eG

#### **Sebastian Auer**

Catella Real Estate AG

#### **Jens Glockzin**

Deka Investment GmbH (handelnd für das SV "Graf Master Fonds II")

#### **Uwe Wenz**

DKM Darlehenskasse Münster eG

#### **Michael Hepers**

Evangelische Bank

#### **Christoph Schulte**

Pax-Bank

#### **Bernd Mühlenbruch**

PSD Bank Rhein-Ruhr eG

#### **Thomas Gelse**

Sparda-Bank Hamburg eG

#### **Jochen Ramakers**

Sparda-Bank Hannover eG

# Gremien

**Leon Larisika**

Sparda-Bank West

**Rainer Sever**

Sparkasse Aschaffenburg

**Kevin Wolf**

Sparkasse Hanau

**Michael Renz**

Sparkasse Hochfranken

**Michael Sigl**

Sparkasse Neumarkt-Parsberg (Deka NMI  
- U03)

**Jürgen Lauinger**

Sparkasse Pforzheim-Calw

**Stefan Kerstein**

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

**Matthias Seeger**

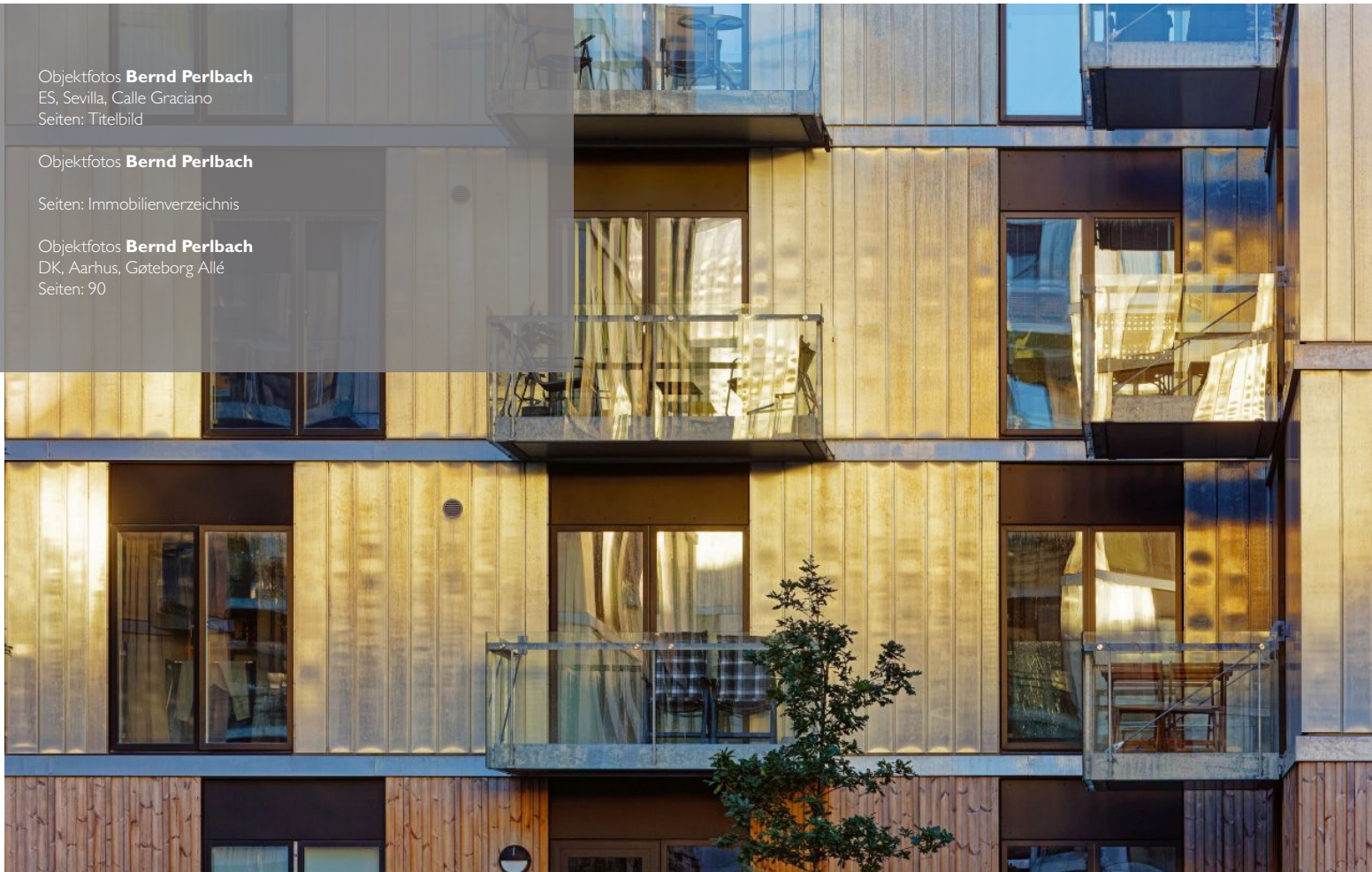
Sparkasse Zollernalb

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
ES, Sevilla, Calle Graciano  
Seiten: Titelbild

Objektfotos **Bernd Perlbach**

Seiten: Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DK, Aarhus, Gøteborg Allé  
Seiten: 90





**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

**Vorstand:**

Dr. Bernd Thalmeier  
Andreas Wesner

**Aufsichtsrat:**

Timo Nurminen  
Christoffer Abramson  
Bernd Schöffel  
Peter Scherkamp  
Johanna Bjärnemyr

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