



KCD-Catella
Nachhaltigkeit
IMMOBILIEN
Deutschland

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER
2022

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.12.2022	Stand 30.06.2022	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	278.915	265.430	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	343.065	329.580	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	13.851	47.960	TEUR
Finanzierungsquote ²	26,4	26,7	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	242.648	239.885	TEUR
davon direkt gehalten	200.680	198.335	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	41.968	41.550	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	11	11	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	1	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	0	3	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	99,0	97,9	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	70.561	66.592	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-18.678	-15.213	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	51.883	51.379	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	18,6	19,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	1,6	5,7	%
seit Auflage ¹⁰	22,5	20,6	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	24.263.863	23.061.524	Stück
Anteilwert ¹¹	11,50	11,51	EUR
Ausgabepreis ¹²	12,08	12,09	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	n.a.	04.10.2022	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,19	EUR
Gesamtkostenquote			
	0,57	1,20	%

Auflage des Fonds: 06.03.2017
 ISIN: DE000A2DHR68
 WKN: A2DHR6
 Internet: www.catella.com/immobilienfonds

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

1 Im Berichtszeitraum vom 01.07.2022 bis 31.12.2022, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2021 bis 30.06.2022.

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 31.12.2022 für den Zeitraum vom 06.03.2017 bis 31.12.2022, Angabe zum 30.06.2022 für den Zeitraum vom 06.03.2017 bis 30.06.2022.

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

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

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 (Vermögensübersicht)	14
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil I:	18
Immobilienverzeichnis	18
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	24
Übersicht Anschaffungskosten	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	30
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil II:	31
Bestand der Liquidität	31
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil III:	33
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	33
Ertrags- und Aufwandsrechnung	34
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	38
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	38
Sonstige Käufe und Verkäufe	38
Anhang	39
Übersicht Vermietung	52
Gremien	53

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

das Publikums-Immobilien-Sondervermögen KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland wurde am 06.03.2017 aufgelegt und wird von der Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Das Anlageziel des Fonds besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes nachhaltige Erträge für die Anleger zu erwirtschaften.

Für das Sondervermögen investiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft in etablierte Investmentstandorte und Metropolregionen sowie in Mittelstädte und regionale Investmentzentren, die sich durch ein hohes Maß an Urbanität und „Robustheit“ (hoher Diversifizierungsgrad in der Beschäftigungsstruktur) auszeichnen. Bei den Investitionsobjekten werden die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Spezialimmobilien mit karitativer/diakonischer/sozialer Nutzung einbezogen. Die Investitionen werden vorab anhand christlich-ethischer Transaktionskriterien untersucht. Sowohl während des Ankaufsprozesses als auch turnusgemäß im Asset Management während der Haltedauer werden die Immobilien mittels eines umfangreichen Kriterienkataloges (Immobilienmonitor) im Hinblick auf ökonomische, ökologische und soziale Aspekte geprüft.

In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und Beteiligungen dem Fondsmanagement. Das Fondsmanagement versucht, Objekte mit langfristig stabilen Erträgen auszuwählen und Immobilien verschiedener Lage, Größe, Nutzung im Portfolio zu mischen.

Performance

Der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland konnte seit Auflage (06.03.2017) eine Gesamtrendite nach BVI von 22,5% erwirtschaften (Stand: 31.12.2022). Dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite seit Auflage in Höhe von 3,6% p.a.

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022/2023 (01.07.2022 bis 31.12.2022) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 1,6% realisieren. In Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit liegt die Renditeentwicklung des Fonds somit innerhalb des angestrebten Zielkorridors der Rendite nach BVI-Methode von 3,0 bis 4,0% pro Jahr.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.12.2022 rd. 70,6 Mio. EUR (25,3% des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0%) beträgt rd. 56,7 Mio. EUR. Der Großteil der freien Liquidität ist für den Ankauf der beiden Liegenschaften in Nürnberg und Heiligenhaus für das Sondervermögen vorgesehen.

Ankauf

Kaufvertraglich wurde in der Berichtsperiode die 13. Liegenschaft des Sondervermögens gesichert. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein projektiertes Wohngebäude in Heiligenhaus, das über 75 Wohneinheiten sowie 69 Tiefgaragenstellplätze verfügen wird. Von den insge-

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

samt 75 Wohneinheiten sind 31 öffentlich gefördert und unterliegen einer Mietbindung von 25 Jahren. Die Immobilie soll im dritten Quartal 2024 fertiggestellt werden und ergänzt den Fonds hinsichtlich seiner sektoralen Allokation.

Nachhaltigkeit

Fester Bestandteil eines jeden Investmentprüfungsprozesses ist die Nachhaltigkeitsanalyse. Sämtliche Investitionen werden vorab anhand christlich-ethischer Transaktionskriterien untersucht und im Nachgang durch den umfangreichen Kriterienkatalog des Immobilienmonitors auf ökonomische, ökologische und soziale Aspekte analysiert. Die Prüfungsergebnisse werden durch ein unabhängiges Nachhaltigkeitskomitee plausibilisiert und fließen in die Ankaufsentscheidung ein. Während der Haltedauer der Liegenschaften wird dieser Prozess alle zwei Jahre wiederholt, um ein nachhaltiges Management messbar zu machen und besser zu steuern. Die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens fördert den langfristigen Werterhalt, verbessert die Marktfähigkeit der Liegenschaften und schafft gesellschaftlichen Mehrwert.

Innerhalb des Berichtszeitraums erfolgte das erste Nachrating für die Liegenschaft Nürnberg, Fürther Straße (Auf AEG Südwest). Im Vergleich zum Ankaufsrating mit 67,0 von 100 Punkten erreicht die Liegenschaft ein Gesamtergebnis von 60,2 von 100 Punkten (Skalierung: 0 = Basale Elemente vorhanden // 50 = Mittlere Umsetzung // 100 = Exzellente Umsetzung). Für diese leicht negative Veränderung des Gesamtergebnisses ist maßgeblich das Marktkriterium ausschlaggebend, welches unabhängig bzw. losgelöst von der Umsetzung einer Handlungsmaßnahme steht. Der Score für den Markt Nürnberg hat sich von 72,3 Punkten auf 51,1 Punkten in 2022 reduziert. Hier tragen vor allem die wirtschaftlichen und demographischen Kriterien zu einer schlechteren Wertung bei. Während das BIP je Einwohner positiv einfließt, fließen v.a. die negative Bevölkerungsentwicklung und die Arbeitslosigkeit in Höhe von 5,2 % negativ ein.

Innerhalb des Berichtszeitraums erfolgte zudem das erste Nachrating für die Liegenschaft Augsburg, Pferseepark sowie die zweiten Nachratings für die Liegenschaften Frankfurt, Rödelheimer Bahnweg, Köln, Siegburger Straße und Frankfurt, Radilostraße.

Für das Objekt Augsburg, Pferseepark ist das Nachhaltigkeitsrating seit Ankauf von 66,9 auf 57,4 von 100 Punkten gesunken. Für diese negative Veränderung des Gesamtergebnisses ist maßgeblich das Marktkriterium ausschlaggebend während die restlichen Kriterien leicht zunahmen. Wesentliche Aspekte für das verbesserte Rating bei den Teilkriterien sind die Umstellung auf Ökostrom bei Strom- und Wärmebedarf sowie die Einführung eines weiteren Abfallstroms für Plastikmüll.

Für die Liegenschaft Frankfurt, Rödelheimer Bahnweg erfolgte das zweite Nachrating innerhalb der Bestandsphase. Seit Ankauf konnte das Rating für die Immobilie von 57,9 auf 65,7 von 100 Punkten verbessert werden. Wesentliche Aspekte für das verbesserte Rating ist der Einsatz von Smart Metering für den Allgemeinstrom und die Anpassung der Laufzeiten und Steuerung der Heizung.

Für die Liegenschaft Köln, Siegburger Straße erfolgte das zweite Nachrating innerhalb der Bestandsphase. Seit Ankauf konnte das Rating für die Immobilie von 67,2 auf 71,6 von 100 Punkten verbessert werden. Wesentliche Aspekte für das verbesserte Rating ist der Einsatz von LED-Leuchtmitteln im Treppenhaus sowie der Abschluss von Green Lease Verträgen mit neuen Mietern.

Ferner erfolgte für die Liegenschaft Frankfurt, Radilostraße ebenfalls das zweite Nachrating innerhalb der Bestandsphase. Seit Ankauf konnte das Rating für die Immobilie von 60,0 auf 66,0 von 100 Punkten verbessert werden. Wesentliche Aspekte für das verbesserte Rating sind der Einsatz von Smart Metering für den Allgemeinstrom, der Abschluss von Green Lease Verträgen mit neuen Mietern und die Anpassung der Laufzeiten und Steuerung der Heizung.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

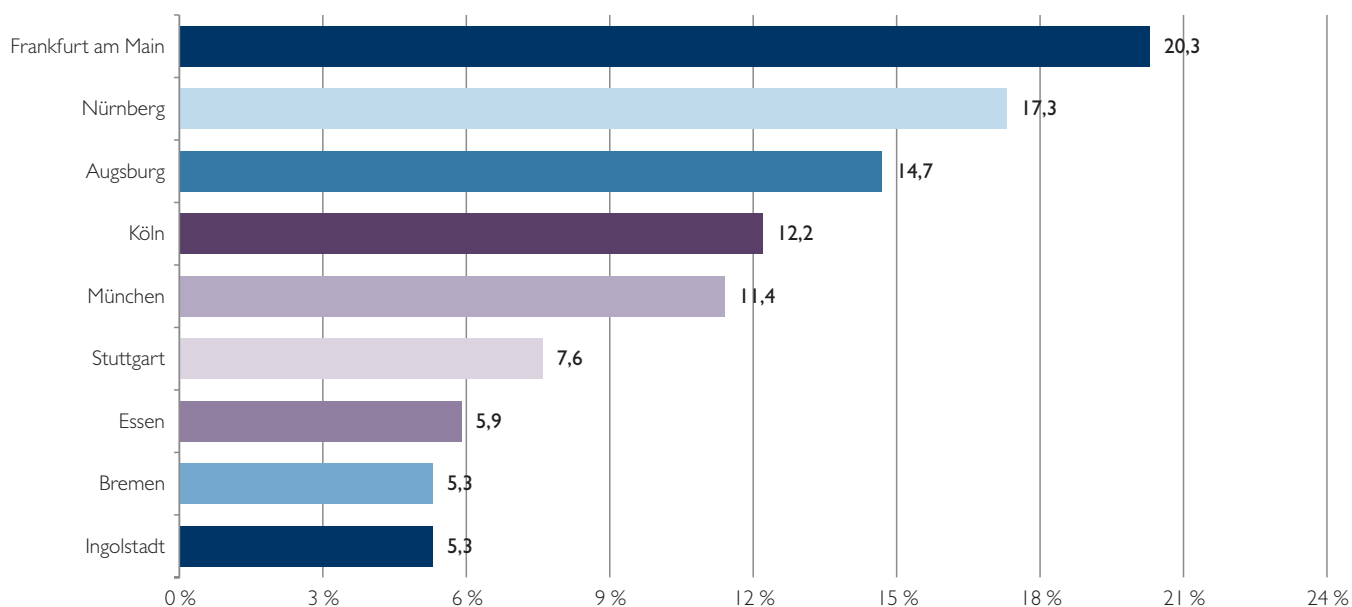
Ausblick

Im zweiten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres soll das Portfolio mit weiteren Gewerbe- und Wohnimmobilien in etablierten Investmentstandorten aufgebaut werden. Das Portfolio soll zudem durch Spezialimmobilien mit karitativer/diakonischer oder sozialer Nutzung (Senioren- und Pflegeheime sowie Kindertagesstätten) weiter diversifiziert werden. Die beiden Projektentwicklungen in Nürnberg und Heiligenhaus entwickeln sich planmäßig. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist in 2024 vorgesehen.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

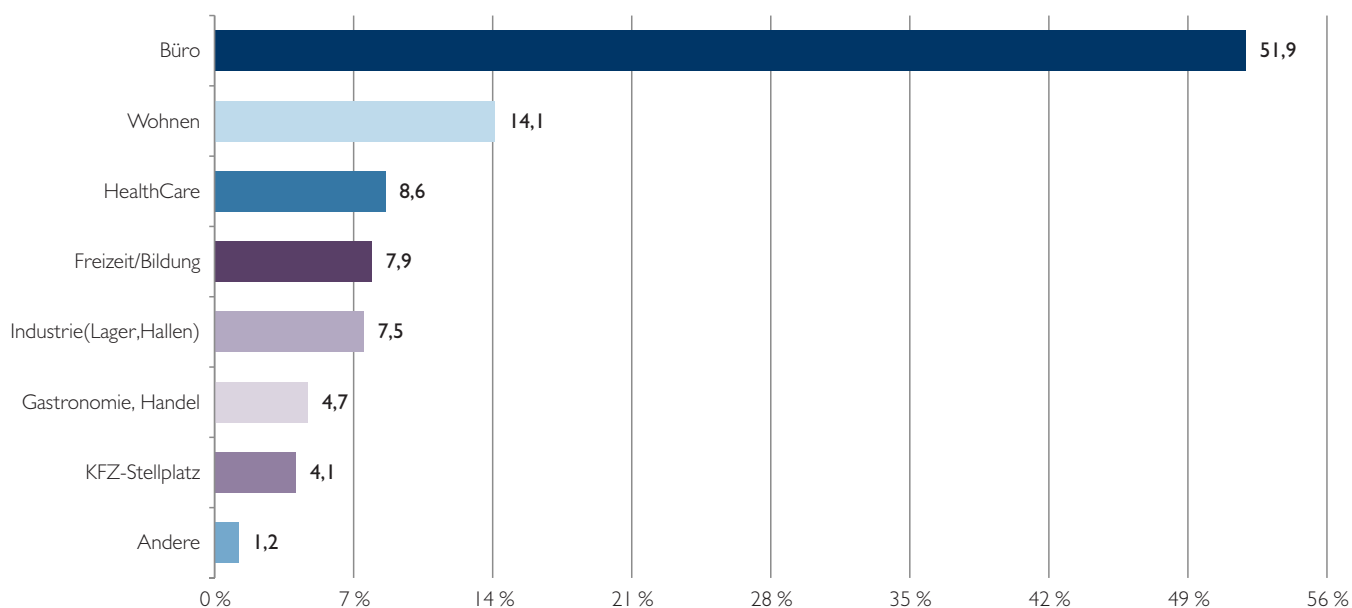
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

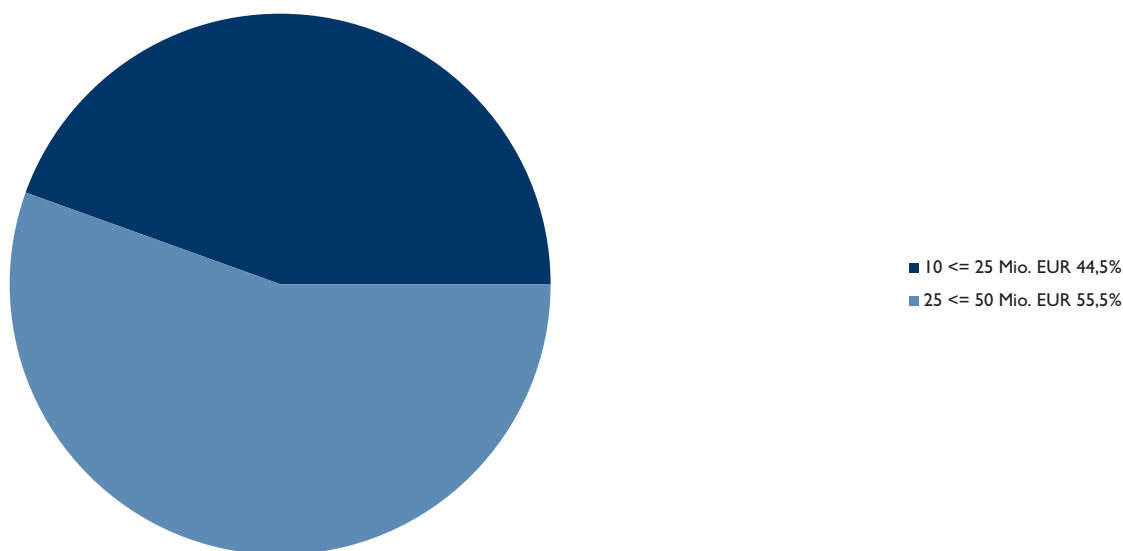
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Größenklassen der Fondsimmobilien

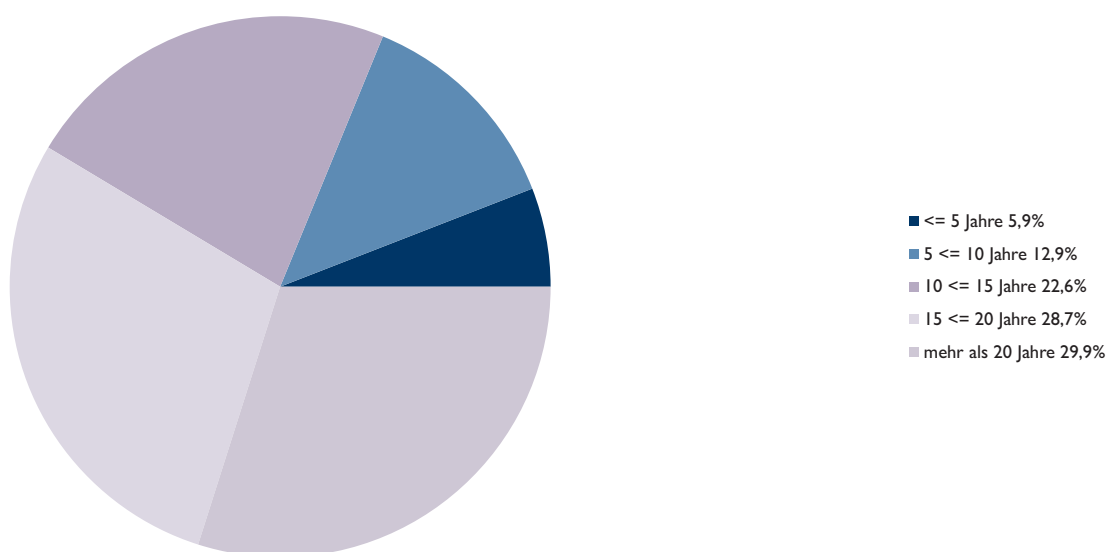
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

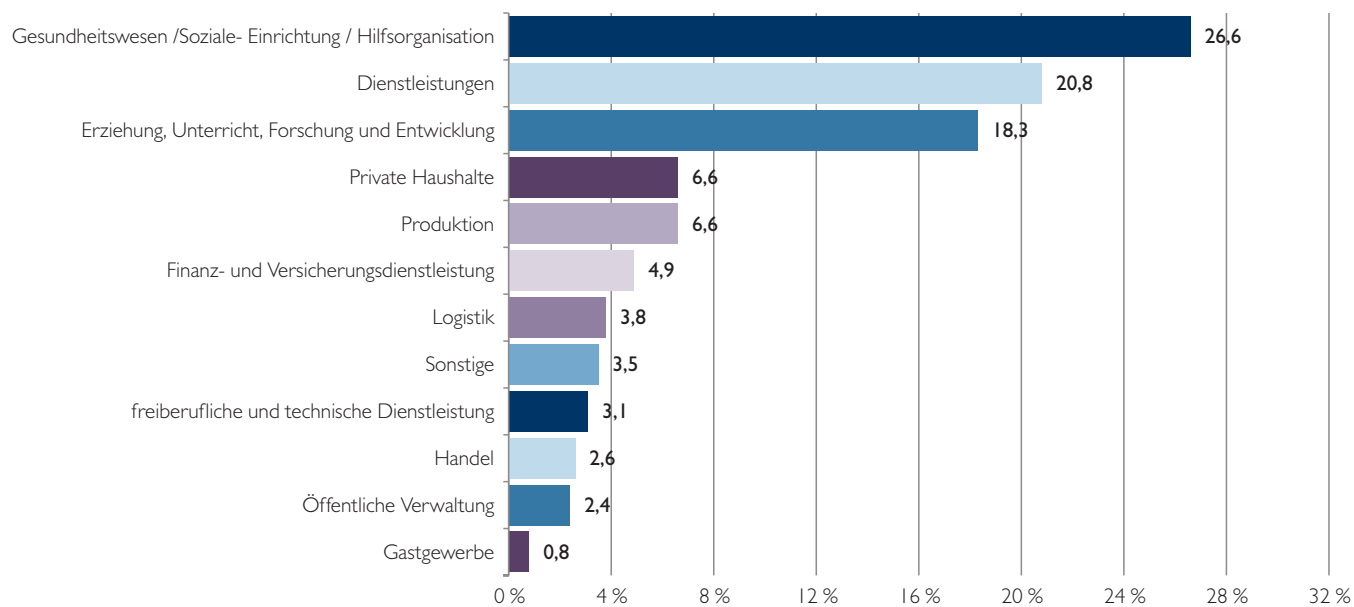
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe; Energieversorgung; Exterritoriale Organisation und Körperschaft; Grundstücks- und Wohnungswesen; Kunst, Unterhaltung und Erholung

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	52.150	21,5	12.000	4,9
GESAMT	52.150	21,5	12.000	4,9

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

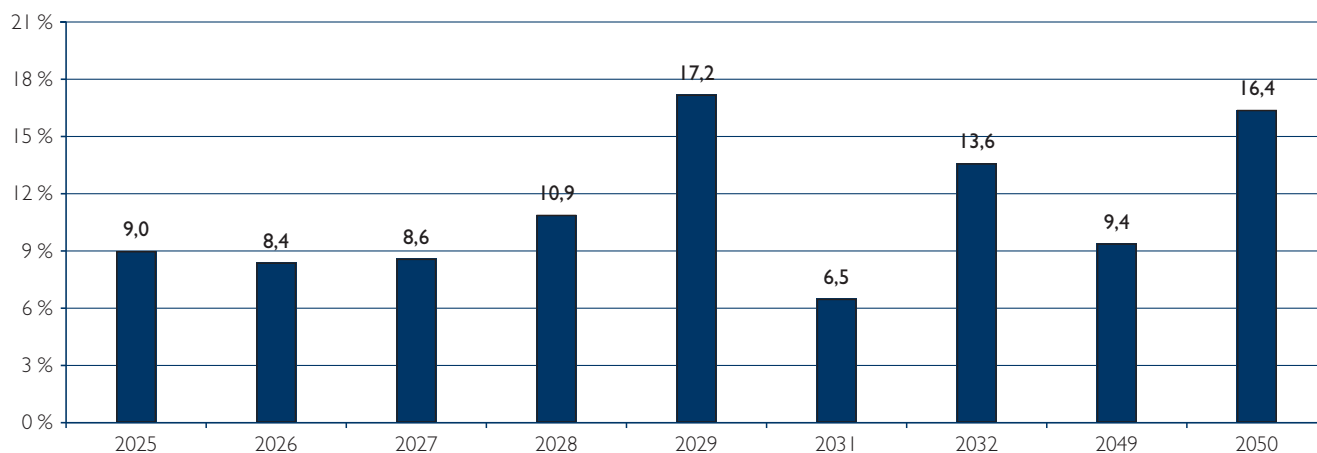
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	16.700	26,0
5 bis 10 Jahre	47.450	74,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	64.150	100,0

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

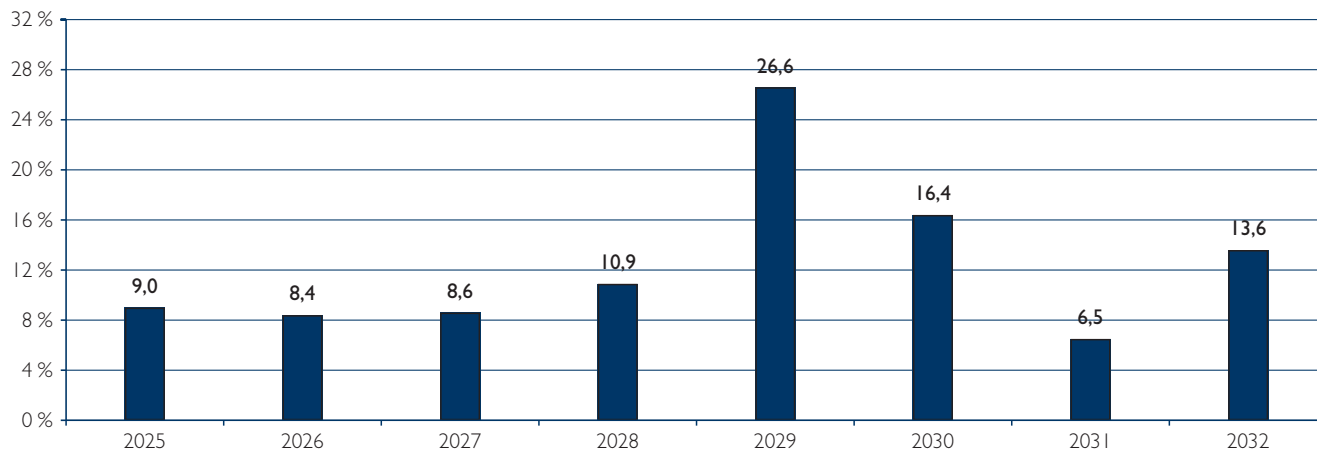
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 64.150 TEUR.

Personal und Organisation

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		41.900.000,00	15,02
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		158.780.000,00	56,93
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Immobilien		200.680.000,00	71,95
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		32.695.364,85	11,72
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		32.695.364,85	11,72
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		70.561.123,12	25,30
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		70.561.123,12	25,30
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		2.488.098,28	0,89
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Zinsansprüche		106.741,11	0,04
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		9.973.925,96	3,58
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		456.935,33	0,16
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
5. Andere		21.055.435,91	7,55
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		34.081.136,59	12,22
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		338.017.624,56	121,19
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-52.150.000,00	-18,70
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-102.930,16	-0,04
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.209.700,64	-0,79
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-425.773,28	-0,15
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-54.888.404,08	-19,68
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-4.214.153,35	-1,51
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-59.102.557,43	-21,19
C. Fondsvermögen		278.915.067,13	100,00
Anteilwert (EUR)		11,50	
Umlaufende Anteile		24.263.863	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2022 weist der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland ein Netto-Fondsvermögen von 278.915 TEUR aus. Bei 24.263.863 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 11,50 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.204.739 Anteile ausgegeben und 2.400 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 13.878 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen zehn direkt gehaltene Objekte und ein indirektes über zwei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Objekt zum Portfolio des KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 200.680 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, sieben Geschäftsgrundstücken und einem gemischt genutzten Grundstück zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 32.695 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag zwei Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland.

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 70.561 TEUR (Stand 30.06.2022: 66.592 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 34.081 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (2.488 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 419 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2.069 TEUR.

Es bestehen Zinsansprüche aus Bankzinsen in Höhe von 107 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 9.974 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 457 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 784 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 21.055 TEUR. Diese setzen sich aus Forderungen aus Ankäufen (20.647 TEUR), Forderungen aus Baumaßnahmen (402 TEUR), Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien (4 TEUR) sowie Forderungen gegenüber der Finanzverwaltung (2 TEUR) zusammen.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 54.888 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 52.150 TEUR zur Finanzierung der direkten gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 103 TEUR.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung betragen 2.210 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 426 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Fondsverwaltung in Höhe von 220 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 118 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 67 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 17 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 2 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 4.214 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 379 TEUR, für Steuern in Höhe von 3.764 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 71 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
1		Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	G	B I K A	93,9 1,4 2,4 2,3
2		Helsinkistraße 45,47,49 Stockholmstraße 12,14 DE - 81829 München	W	W K	95,3 4,7
3		Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	G	B I K A	88,5 3,5 6,5 1,5
4		Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	G	B I K	93,1 2,2 4,7
5		Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	G	B I K	95,9 1,4 2,7
6		Seidenstraße 35 Forststraße 10 DE - 70174 Stuttgart	G/W	B G/H I W F K	50,7 3,5 0,2 20,4 10,5 14,7

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 ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2017 (Immobilie)	43 / 45	1959 / 1992 / 1995 / 2007 / 2019 / 2021	1.528	3.918 / 3.921	-	A, SP, K, EBK
09/2017 (Immobilie)	62	2004	3.409 / 3.409	-	4.564	A, EBK
09/2018 (Immobilie)	50 / 40	2002	2.533	4.868	-	A, SP, G
09/2018 (Immobilie)	52 / 42	2004	6.571	8.067	-	A, SP
09/2018 (Immobilie)	49 / 39	1900 / 2001	2.054	3.881	-	A, G
06/2019 (Immobilie)	50 / 60	2012	2.497	4.397	618	A, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
			in %	
7	 Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a, I la Färberstraße 2,4 DE - 86157 Augsburg	G	B G/H I W F K A	51,6 19,1 4,8 6,2 13,2 4,5 0,6
8	 Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	W	W	100,0
9	 Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	G	B G/H I A	80,6 16,1 2,1 1,2
10	 Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	G	F	100,0

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

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 ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2020 (Immobilie)	38 / 40	1992 / 1993 / 2000	10.956	14.929 / 14.935	1.050	A, SP, G, K
10/2021 (Immobilie)	68	2020	1.565	1	2.327	A, SP, EBK
02/2022 (Immobilie)	59	1958 / 2009 / 2011 / 2018 / 2021	285	2.151 / 2.154	-	A, SP, EBK
04/2022 (Immobilie)	51 / 61	2013	4.835	3.434 / 3.333	-	A, SP

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.


⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
11	-	KCD Beteiligungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
12	 Fürther Straße 248a-d,250 Muggenhofer Straße 137,141,147.149 DE - 90429 Nürnberg	KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 50,0 % Gesellschafterkapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G	B 58,7 G/H 3,3 I 30,9 K 3,2 A 3,9

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
02/2020 (Immobilie) 09/2019 (Beteiligung)	47 / 48	1941 / 1968 / 2009 / 2010 / 2022	34.640	35.118 / 35.115	-	A, SP, G, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	-	Dienstleistungen	6,8
2	Helsinkistraße 45,47,49 DE - 81829 München	0,2	Private Haushalte	-
3	Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	2,1	Öffentliche Verwaltung	3,9
4	Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	7,6	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	4,0
5	Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	0,1	Dienstleistungen	5,2
6	Seidenstraße 35 DE - 70174 Stuttgart	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	8,1
7	Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a,11a DE - 86157 Augsburg	0,3	Handel	4,0
8	Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	12,9
9	Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	0,8	Dienstleistungen	2,8
10	Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	-	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	25,0

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ²
11	Fürther Straße 248a-d,250 DE - 90429 Nürnberg	3,5	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	4,5

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.074,7	4,4	980/920	24.320,0/24.600,0	23,7
613,9	2,2	583	27.340,0/27.800,0	19,6
747,8	5,9	693/731	13.020,0/12.260,0	23,7
1.458,8	4,9	1.476/1.477	29.370,0/29.700,0	23,7
675,1	5,4	673/677	12.010,0/12.780,0	20,2
746,8	4,0	747	17.700,0/19.340,0	27,0
1.757,7	4,9	1.754/1.755	35.200,0/36.000,0	29,5
672,1	4,7	672/636	13.960,0/14.700,0	29,3
470,4	3,7	460/465	12.930,0/12.630,0	39,1
536,2	4,2	536	12.800,0/12.900,0	29,2

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
2.035,8	4,9	2.095/2.104	42.200,0/41.735,0	28,6

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2022, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2022, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - 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	Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	21.850,8	2.000,9	1.194,3	806,6	9,2	97,8	847,9	52
2	Helsinkistraße 45,47,49 DE - 81829 München	18.256,0	1.479,7	639,0	840,8	8,1	73,7	687,9	56
3	Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	10.735,0	900,6	644,1	256,5	8,4	44,8	507,4	68
4	Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	24.290,0	2.053,0	1.578,9	474,2	8,5	102,5	1.162,2	68
5	Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	8.765,0	734,4	525,9	208,5	8,4	36,4	413,0	68
6	Seidenstraße 35 DE - 70174 Stuttgart	17.480,0	1.422,7	871,5	551,1	8,1	70,8	908,3	77
7	Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a,11a DE - 86157 Augsburg	34.229,0	2.703,7	1.137,5	1.566,2	7,9	135,2	2.027,8	90
8	Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	13.800,0	1.609,3	897,0	712,3	11,7	80,5	1.408,2	105
9	Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	12.500,0	946,1	625,0	321,1	7,6	47,3	859,4	109

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
10	Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	12.500,0	1.245,4	437,5	807,9	10,0	62,3	1.152,0	111

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	KCD Beteiligungs GmbH	48,5		3,6	-	3,6	7,4	0,2	2,5	78
	KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG	30.007,8		636,6	-	636,6	2,1	32,1	454,4	85
11	Fürther Straße 248a-d, 250 DE - 90429 Nürnberg		39.646,2	2.397,6	1.387,6	1.010,0	6,0	119,7	1.698,4	85

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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.

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 2022- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 70.561 TEUR (25,3 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	2.563	-
Bank im Bistum Essen eG, Essen	22.000	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.611	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	25.167	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	8.406	-
Oberbank AG, München	10.815	-
Summe	70.561	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.12.2022

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.12.2022

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.12.2022

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.12.2022

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.12.2022

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022- Teil II:

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.488.098,28	0,89
davon Betriebskostenforderungen		2.068.645,92		
davon Mietforderungen		419.452,36		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		106.741,11	0,04
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10.430.861,29	3,74
bei Immobilien		9.973.925,96		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		456.935,33		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		21.055.435,91	7,55
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-52.150.000,00	-18,70
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-102.930,16	-0,04
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.209.700,64	-0,79
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-425.773,28	-0,15
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
III. Rückstellungen			-4.214.153,35	-1,51
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			278.915.067,13	100,00
Anteilwert (EUR)			11,50	
Umlaufende Anteile			24.263.863	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		25.303,11	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.446,56	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.239.269,02	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		143.255,10	
Summe der Erträge				5.415.273,79
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.864.516,95	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-998.281,67		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-492.212,16		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-309.827,77		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-64.195,35		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-259.555,19	
4. Verwaltungsvergütung			-1.312.016,56	
5. Verwahrstellenvergütung			-34.511,87	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-31.455,00	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-148.832,14	-174.264,83	
Summe der Aufwendungen				-3.676.320,40
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.738.953,39

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Realisierte Verluste			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			38.134,08	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				1.777.087,47
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			3.368.871,71	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-155.889,62	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				3.212.982,09
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				4.990.069,56

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 5.415 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 25 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 7 TEUR und diese resultieren aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 5.239 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (4.195 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (791 TEUR) zusammen.

Außerdem werden Erträge aus Bauzeitzinsen in Höhe von 143 TEUR ausgewiesen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 3.676 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.865 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (999 TEUR), Instandhaltungskosten (492 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (250 TEUR) sowie Sonstige Kosten (124 TEUR) zusammen.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 260 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 1.312 TEUR an. Die Ankaufgebühren 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 35 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 31 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 174 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 149 TEUR, sonstige Aufwendungen für Rückstellungen von 14 TEUR sowie allgemeine Steuerberatungskosten in Höhe von 11 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 38 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 1.777 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 3.213 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (3.369 TEUR) und Verluste (156 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 4.990 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

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	11,50 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	24.263.863 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	0,57 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	8.550,09 EUR

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

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 7 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2, 3 und 4 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 8.550,09 EUR angefallen.

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen, die dem Sondervermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder 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 7 TEUR und diese resultieren aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 174 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 149 TEUR, sonstige Aufwendungen für Rückstellungen von 14 TEUR sowie allgemeine Steuerberatungskosten in Höhe von 11 TEUR.

Anhang

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

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

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

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

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

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

Zum Stand 31.12.2022 gab es keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB. Zum 01.01.2023 wurde jedoch ein aktualisierter Verkaufsprospekt für das Sondervermögen veröffentlicht. Die Aktualisierung hat sich anlässlich der Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen ergeben. Die Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen erfolgten zur Schärfung und Änderung der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens bezüglich der Einbeziehung von ökologischen und sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) und von nachhaltigen Investitionen i.S.v. Art. 2 Nummer 17 Offenlegungsverordnung.

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, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0,96
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,21

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

Angaben gemäß Artikel 6 i. V. m. Artikel 5 Taxonomieverordnung

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Der Anteil an ökologisch nachhaltigen Investitionen in eine oder mehrere Wirtschaftstätigkeiten, die gemäß dieser Verordnung als ökologisch nachhaltig gelten, beträgt 0 %.

München, 21. Februar 2023

Catella Real Estate AG



Andreas Wesner
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstand

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	61,0	5,0	0,0	2,0	17,3	9,7	4,3	0,6	
Gesamt direkt gehalten	61,0	5,0	0,0	2,0	17,3	9,7	4,3	0,6	
indirekt gehalten									
Deutschland	58,8	3,3	0,0	30,9	0,0	0,0	3,2	3,9	
Gesamt indirekt gehalten	58,8	3,3	0,0	30,9	0,0	0,0	3,2	3,9	
Gesamt direkt und indirekt	60,6	4,7	0,0	7,5	14,1	7,9	4,1	1,2	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	99,6
Gesamt direkt gehalten	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	99,6
indirekt gehalten									
Deutschland	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	96,5
Gesamt indirekt gehalten	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	96,5
Gesamt direkt und indirekt	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0	99,0

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.12.2022.

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032+	
direkt gehalten													
Deutschland		12,5	3,5	5,0	7,4	7,1	2,9	11,3	8,6	18,9	0,0	2,4	20,4
Gesamt direkt gehalten		12,5	3,5	5,0	7,4	7,1	2,9	11,3	8,6	18,9	0,0	2,4	20,4
indirekt gehalten													
Deutschland		0,1	1,7	11,2	5,1	17,1	3,1	3,3	31,9	26,2	0,2	0,0	0,0
Gesamt indirekt gehalten		0,1	1,7	11,2	5,1	17,1	3,1	3,3	31,9	26,2	0,2	0,0	0,0
Gesamt direkt und indirekt		10,3	3,1	6,1	7,0	8,9	2,9	9,8	12,9	20,3	0,0	2,0	16,7

¹ 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 31.12.2021

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

7.365 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Christoffer Abramson

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB (publ), Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Peter Scherkamp

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

Mattias Brodin

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer

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., Paris:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2021

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

2.308.980 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klingelhöferstraße 18

10785 Berlin

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thore Simon - ab 01.07.2022

Dipl.- Oec.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dirk Strelow

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Marcus Braun

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Peter Hihn

Dipl.-Ing. (VDI)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte

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

Florian Dietrich

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dr. Martin Töllner - ab 01.07.2022

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thorsten Schröder - ab 01.07.2022

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Anlageausschuss

Mathias Behnke

Bank für Kirche und Dakonie eG - KD-Bank

Manfred Sonnenschein

BANK IM BISTUM ESSEN eG

Thomas Kübler

Catella Real Estate AG

Markus Borgert

DKM - Partner für Kirche und Caritas

Gremien



Objektfotos **Bernd Perlbach**
Köln, Siegburger Straße 12
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**
Augsburg, Franz-Kobinger Straße 4
Seiten: Hinter Erläuterung VA

Objektfotos **Bernd Perlbach / Gutachter**
Seiten: Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**
Köln, Siegburger Straße
Seiten: Hinter Bildquelle



Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Bernd Thalmeier
Andreas Wesner

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen
Christoffer Abramson
Bernd Schöffel
Peter Scherkamp
Mattias Brodin

www.catella.com/immobilienfonds