



# CATELLA MODERNES WOHNEN

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2024



# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.10.2024	Stand 30.04.2024	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	388.025	421.951	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-29.542	-21.509	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	27,8	27,8	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	484.785	476.297	TEUR
davon direkt gehalten	307.310	297.467	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	177.475	178.830	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	18	18	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7	7	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Käufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	96,0	86,3	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	28.916	65.627	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-10.652	-18.097	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	18.265	47.529	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	4,7	11,3	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	1,5	-3,4	%
seit Auflage <sup>9</sup>	9,4	7,8	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	39.306.230	42.273.281	Stück
Anteilwert	9,87	9,98	EUR
Ausgabepreis <sup>10</sup>	10,36	10,48	EUR
Rücknahmepreis <sup>11</sup>	9,87	9,98	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.08.2024	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,26	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	0,49	1,01	%

Auflage des Fonds: 19.07.2017  
 ISIN: DE000A2DP6B6  
 WKN: A2DP6B  
 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 01.05.2024 bis 31.10.2024, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2023 bis 30.04.2024.
- 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 Wertentwicklung nach BVI-Methode; dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegenseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.
- 9 Angabe zum 31.10.2024 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 31.10.2024, Angabe zum 30.04.2024 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2024.
- 10 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.
- 11 Rücknahmepreis entspricht Anteilwert. Vertraglich wurde kein Rücknahmeabschlag vereinbart.



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 (Vermögensübersicht)	16
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:	20
Immobilienverzeichnis	20
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	28
Übersicht Anschaffungskosten	32
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	36
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil II:	37
Bestand der Liquidität	37
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil III:	39
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	44
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	44
Sonstige Käufe und Verkäufe	44
Anhang	45
Übersicht Vermietung	56
Gremien	58

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Europäische Wirtschaft

Die europäische Wirtschaft verzeichnet weiterhin eine vorsichtige Erholung, trotz Anzeichen für ein langsames Wachstum in der zweiten Jahreshälfte 2024. Nach einer bescheidenen BIP-Wachstumsprognose von 0,7 % für das Jahr deuten jüngste Umfragen auf eine leichte Abschwächung der wirtschaftlichen Dynamik in der zweiten Hälfte von 2024 im Vergleich zu früheren Prognosen hin. Der Konsum bleibt der Haupttreiber dieser Erholung, gestützt durch steigende reale verfügbare Einkommen und ein robustes Lohnwachstum. Jedoch haben eine gedämpfte Verbraucherstimmung und erhöhte Sparneigungen den Konsumimpuls abgeschwächt, was die Wachstumserwartungen insgesamt dämpft. Trotz dieser Herausforderungen wird prognostiziert, dass das BIP-Wachstum sich verbessert und 2025 auf 1,2 % und 2026 auf 1,4 % steigt, da zyklische Hemmnisse für die Produktivität abklingen und das Vertrauen von Verbrauchern und Unternehmen allmählich zurückkehrt.

Die Inflationstrends zeigen eine differenzierte Entwicklung, wobei die Gesamtinflation Ende 2024 voraussichtlich bei 2,4 % liegen wird, bevor sie bis 2025 und 2026 auf 1,9 % sinkt und damit das Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) erreicht. Der Anstieg zum Jahresende spiegelt einen vorübergehenden Effekt der Energiepreise wider, jedoch wird erwartet, dass die Inflation bei Lebensmitteln und Energie weiter abnimmt. Die Kerninflation (HVPI ohne Energie und Lebensmittel) bleibt über der Gesamtinflation, obwohl ein Abwärtstrend aufgrund nachlassender Lohn- und anderer Kostendrucke erwartet wird. Die Inflation im Dienstleistungssektor blieb höher als erwartet, wird jedoch voraussichtlich allmählich zurückgehen, da die verzögerten Effekte der vorherigen geldpolitischen Straffung Wirkung zeigen.

Die Zinssätze dürften einem moderaten Entlastungspfad folgen, da der Inflationsdruck abnimmt, jedoch in gemessenem Tempo. Die geldpolitische Straffung der EZB hat begonnen, die Kreditvergabe an Verbraucher und Unternehmen zu beeinflussen, obwohl sich die Finanzierungsbedingungen voraussichtlich schrittweise verbessern und die Investitionen der Unternehmen und die inländische Nachfrage in den kommenden Quartalen unterstützen werden. Laut den neuesten Prognosen wird der Dreimonats-Euribor-Satz im Jahr 2024 durchschnittlich 3,6 % betragen, bevor er 2025 auf 2,5 % und 2026 auf 2,2 % sinkt. Diese Entwicklung unterstützt das Wirtschaftswachstum, aber jüngste Daten zeigen eine Verlangsamung des Investitionswachstumsschwungs, was darauf hinweist, dass Unternehmen angesichts breiterer wirtschaftlicher Unsicherheiten vorsichtig bleiben.

Der europäische Arbeitsmarkt bleibt ein Lichtblick, mit einer Arbeitslosenquote, die 2024 und 2025 voraussichtlich im Durchschnitt bei 6,5 % liegt, bevor sie 2026 leicht auf 6,4 % sinkt. Die Schaffung von Arbeitsplätzen hat sich verlangsamt, doch die Gesamtbeschäftigungsquote bleibt historisch hoch und spiegelt die Widerstandsfähigkeit der Arbeitskräftenachfrage wider. Die jüngste Mäßigung des Lohnwachstums und ein prognostizierter Anstieg der Produktivität dürften die Arbeitskosten eindämmen und bieten einen Puffer gegen inflationsbedingte Belastungen auf kurze Sicht. Da sich die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen stabilisieren und durch eine stärkere Auslandsnachfrage unterstützt werden, ist die Eurozone auf einem allmählichen, aber stabilen Weg zur wirtschaftlichen Erholung und Stabilität.<sup>1</sup>

## Europäische Kapitaltrends

Im dritten Quartal 2024 zeigten sich die europäischen Immobilienmärkte widerstandsfähig angesichts anhaltender Herausforderungen durch hohe Zinssätze und gedämpfte Transaktionsvolumina. Das gesamte Transaktionsvolumen für das Quartal betrug 39,2 Milliarden Euro, was einem leichten Rückgang von 2 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht und die allmähliche Marktstabilisierung in ganz Europa widerspiegelt. Obwohl die Aktivität in diesem Quartal hinterherhinkte, ebnet positive Anzeichen bei Bewertungen und wachsendes Investorenvertrauen den Weg für eine mögliche Erholung. Saisonale Flauten im August, insbesondere bedingt durch die Ferienzeit in Europa, beeinflussten die Transaktionsaktivität und führten zu weniger Abschlüssen im Monat. Dieser vorübergehende Rückgang wird voraussichtlich stärkeren Abschlussaktivitäten im vierten Quartal weichen, wenn aufgeschobene Transaktionen zum Abschluss kommen. Gleichwohl bleiben wirt-

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

schaftliche Hürden, insbesondere in Frankreich und Deutschland, wo der Bürosektor traditionell die Marktaktivität bestimmt hat, ein Dämpfer für das allgemeine Sentiment.

Der Wohnsektor zeigte Stabilität, gestützt durch eine beständige Nachfrage, verbesserte Kreditbedingungen und Investoreninteresse sowohl im privaten als auch im institutionellen Bereich. Die Wohntransaktionen beliefen sich im dritten Quartal auf 7,8 Milliarden Euro und verzeichneten nur einen leichten Rückgang von 2 % im Jahresvergleich, im Gegensatz zu stärkeren Rückgängen im Büro- und Einzelhandelsbereich. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt stark, insbesondere im Vereinigten Königreich, wo institutionelle Investoren Prioritäten auf Wohn- und Studentenwohnheiminvestitionen gelegt und seit Anfang 2023 fast 6 Milliarden Euro im Inland ausgegeben haben. Diese strategische Allokation spiegelt den Fokus auf stabile, einkommensgenerierende Vermögenswerte wider, insbesondere da traditionelle Büroinvestitionen erheblichen Gegenwinden ausgesetzt sind.

**Tabelle 1: Transaktionsvolumen nach Objektkategorie<sup>2</sup>**

	Volumen Q3/2024		Volumen Q1-Q3/2024	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	8,0	-20%	28,6	-17%
Industrie & Logistik	9,5	29%	28,1	12%
Einzelhandel	7,5	-2%	21,6	-9%
<b>Gesamt Gewerbeimmobilien</b>	<b>25,0</b>	<b>0%</b>	<b>78,3</b>	<b>-6%</b>
Hotel	3,3	3%	15,4	55%
Wohnimmobilien	7,8	-2%	27,4	7%
Seniorenwohnen & Pflege	0,7	-49%	2,8	-40%
Grundstücke	2,4	-8%	7,0	-18%
<b>Gesamt</b>	<b>39,2</b>	<b>-2%</b>	<b>130,9</b>	<b>-1%</b>

Institutionelle Investoren und privates Kapital betrachten Wohnimmobilien weiterhin als sichere, langfristige Investition. In wichtigen Märkten bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen robust, gestützt durch anhaltende Urbanisierungstrends und einen kritischen Wohnungsmangel in vielen Ballungsgebieten. Insbesondere fließt europäisches Kapital in Wohnsegmente wie Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnungen, die relativ stabile Renditen auch in einem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld bieten.

Über alle Sektoren hinweg führten Industrieimmobilien das Feld im dritten Quartal 2024 an und verzeichneten einen signifikanten Anstieg von 29 % im Jahresvergleich, was einen anhaltenden Trend zur Präferenz der Investoren für Logistik- und Lagerimmobilien widerspiegelt. Dieser Trend unterstreicht die Attraktivität des Sektors in der Post-Pandemie-Landschaft, angetrieben durch das Wachstum des E-Commerce und die Nachfrage nach stabilen, renditestarken Vermögenswerten. Erstmals übertraf das Industrieinvestment das Bürosegment in einem Quartal. Umgekehrt sahen sich Büroimmobilien weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert und verzeichneten im dritten Quartal 2024 einen Rückgang von 20 %, bedingt durch geringere Nachfrage und verlängerte Bewertungsanpassungen. In Städten wie London und Paris bleibt die Bewertungslücke hoch, und Investoren agieren vorsichtig, wobei die Transaktionsvolumina bei Büroimmobilien weiterhin auf mehrjährigen Tiefstständen liegen.

Blickt man nach vorn, so deuten die stabilen Fundamentaldaten des Wohnmarktes zusammen mit einer Entspannung der Kreditbedingungen auf eine vorsichtig optimistische Perspektive für diesen Sektor hin.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Stabilisierte Kapitalwerte sowie ein allmählich erwarteter Rückgang der Zinssätze sollten günstige Bedingungen für eine verstärkte Aktivität bei Wohnimmobilienabschlüssen bis 2025 schaffen. Große Transaktionen beginnen wieder aufzutauchen, und Marktteilnehmer sehen das aktuelle Umfeld zunehmend als Gelegenheit, hochwertige Wohnimmobilien zu wettbewerbsfähigen Preisen zu erwerben. Während sektorale Gegenwinde und geopolitische Risiken bestehen bleiben, scheinen Wohnimmobilien in der Lage, die allmähliche Erholung des europäischen Immobilienmarktes anzuführen und Investoren einen ausgewogenen Ansatz für Renditen inmitten fortbestehender wirtschaftlicher Unsicherheiten zu bieten.<sup>3</sup>

## Fondsstrategie und Bericht des Fondsmanagers

Das Immobilienvermögen des Catella Modernen Wohnen hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn von 476,3 Mio. EUR auf 484,79 Mio. EUR per 31.10.2024 erhöht. Wir verzeichnen eine ungebrochen hohe Nachfrage an Wohneinheiten der Fondsimmoblie, die eine Leerstandsquote von 4 % reflektiert. Dies stellt insbesondere für moderne Wohnformen mit kürzeren Mietvertragsdauern und erhöhten Fluktuationsraten ein niedriges Niveau dar.

## Performance

Der Catella Modernes Wohnen konnte seit 19.07.2017 eine Gesamtrendite von 9,4 % erwirtschaften (Stand: 31.10.2024). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024/2025 (01.05.2024 bis 31.10.2024) lag die BVI-Gesamtrendite bei 1,5 %, welches die insgesamt stabilisierenden Marktindikatoren widerspiegelt.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.10.2024 rd. 28,9 Mio. EUR (7,4 % des Nettofondsvolumens).

## Finanzierungen

Der Catella Modernes Wohnen erreicht durch die vorrausschauende Finanzierungsplanung und frühzeitige Fixierung von Kreditkonditionen einen im aktuellen Marktvergleich niedrigen durchschnittlichen Zinssatz von 1,3 % bei einer gewichteten Restlaufzeit von 5,6 Jahren. Innerhalb eines Jahres (bis zum 31.10.2025) endet die Zinsbindung für Darlehen mit einem Volumen von lediglich 9,2 Mio. EUR (ca. 2,4 % des Nettofondsvolumens).

## Transaktionen und Portfolio

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres kam es zu keinen Veränderungen der Portfoliozusammensetzung durch Ankäufe oder Verkäufe. Durch die Fertigstellung der letzten verbliebenen Projektentwicklung ist der Übergang zu einem reinen Bestandsportfolio abgeschlossen. Die Fertigstellungen und abgeschlossenen Erstvermietungen wirken sich zusätzlich zu den umgesetzten Mietsteigerungen positiv auf die

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

zukünftigen Mieterträge des Fonds aus. Das Portfolio ist über vier zentraleuropäische Länder diversifiziert und besteht aus 18 Bestandsobjekten mit in Summe 2.809 Einheiten.

<sup>1</sup> ECB staff macroeconomic projections for the euro area, September 2024, ECB staff macroeconomic projections for the euro area, September 2024. The ECB Survey of Professional Forecasters - Fourth quarter of 2024, The ECB Survey of Professional Forecasters - Fourth quarter of 2024.

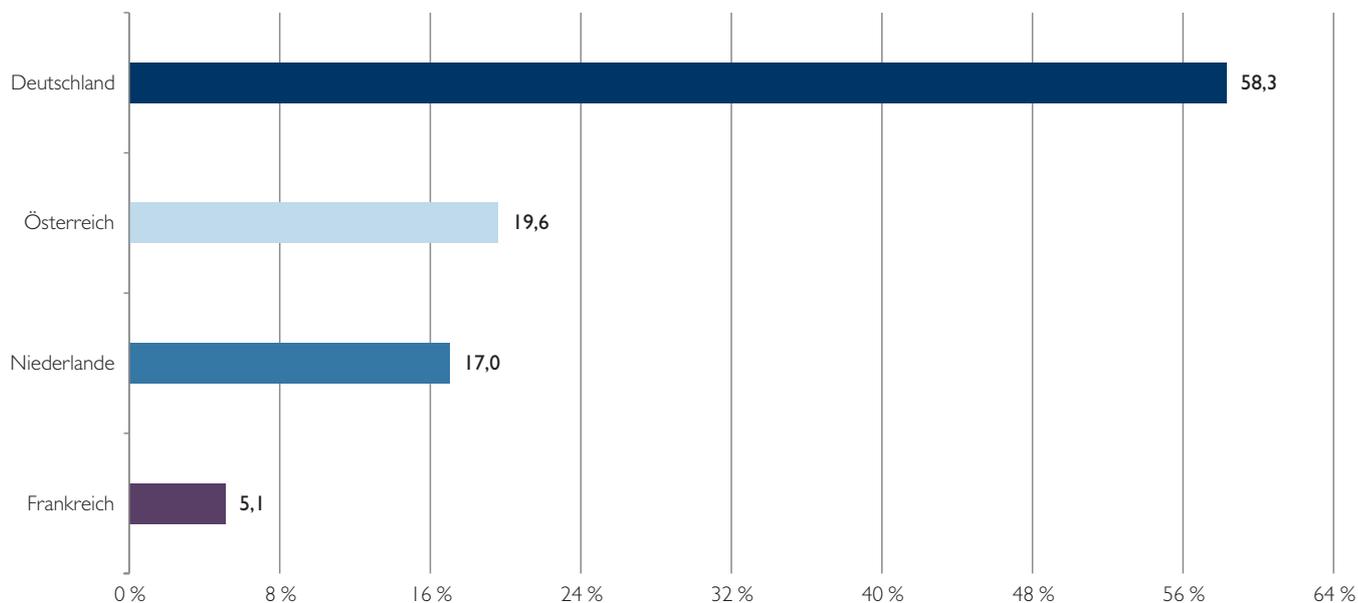
<sup>2</sup> MSCI (2024) – Europe Capital Trends Q3 2024.

<sup>3</sup> MSCI (2024) – Capital Trends Europe Q3 2024.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

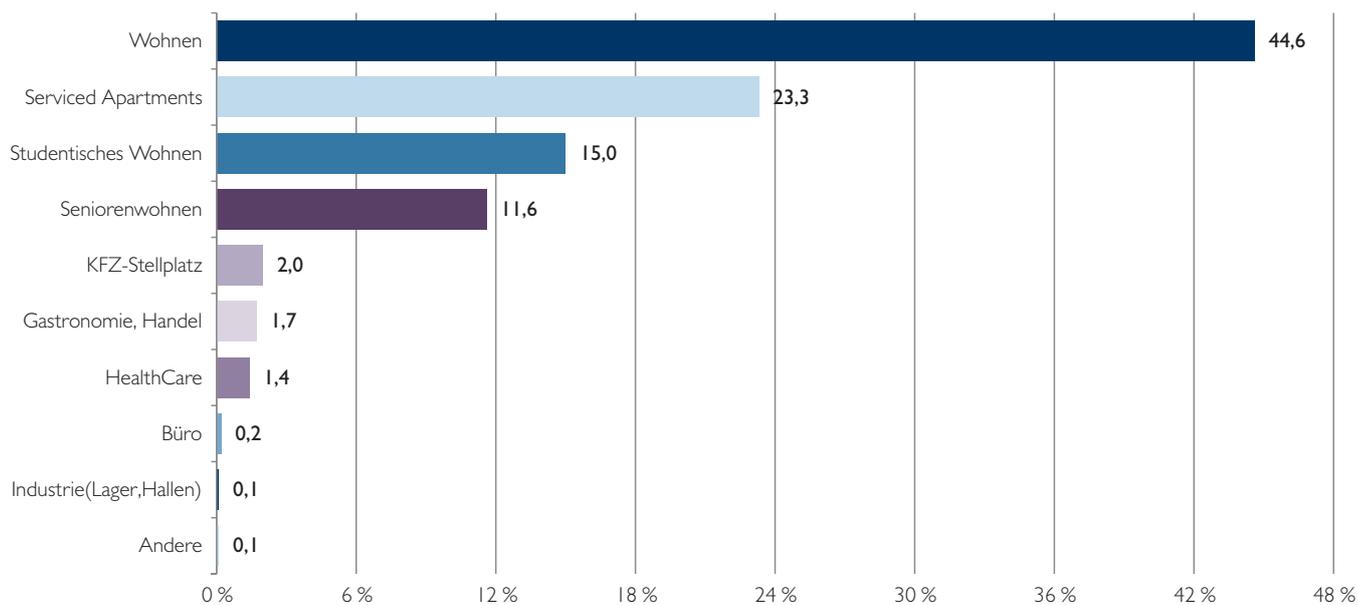
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

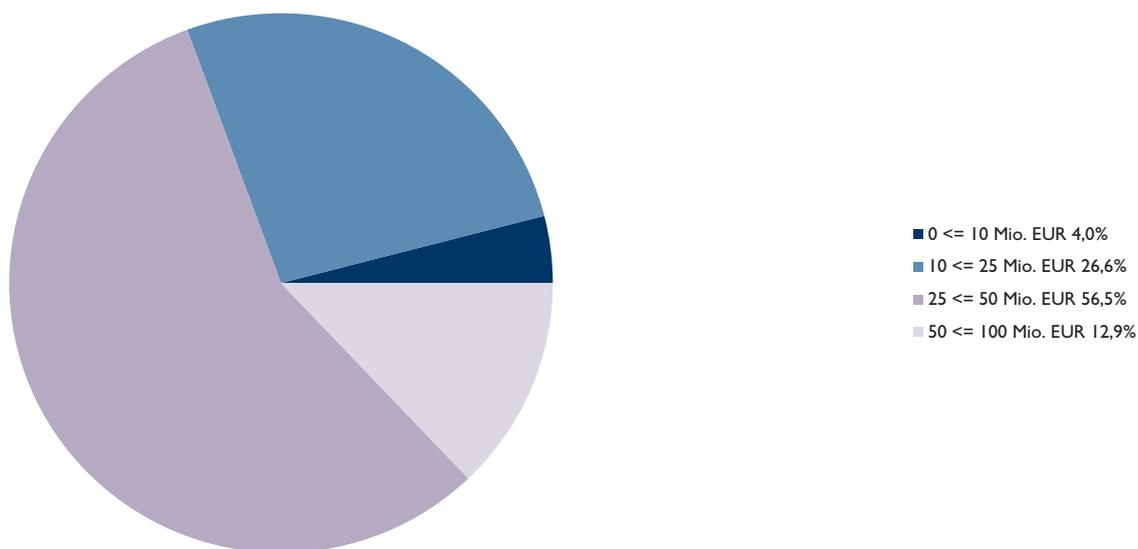
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Größenklassen der Fondsimmobilien

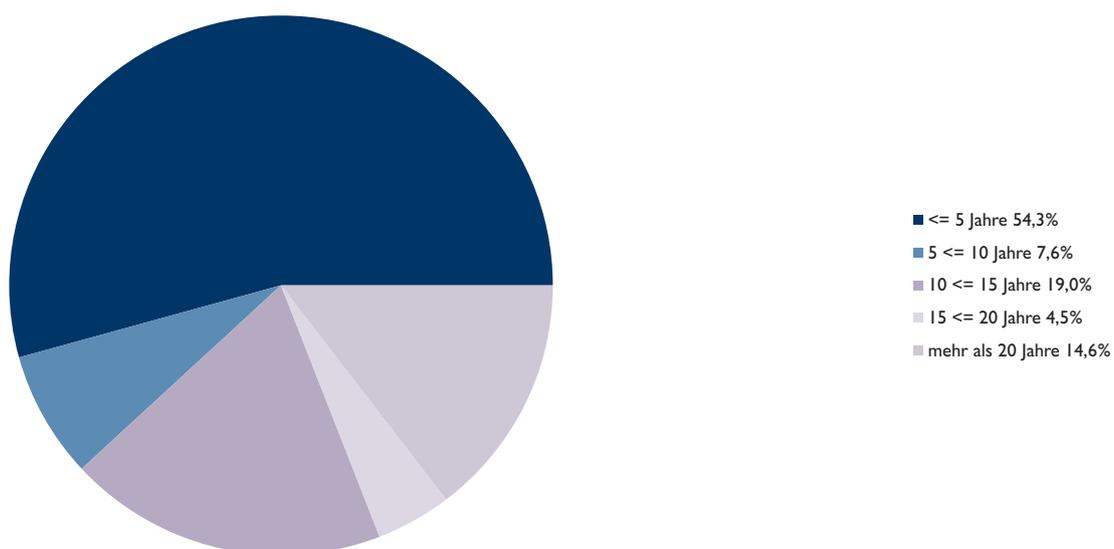
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

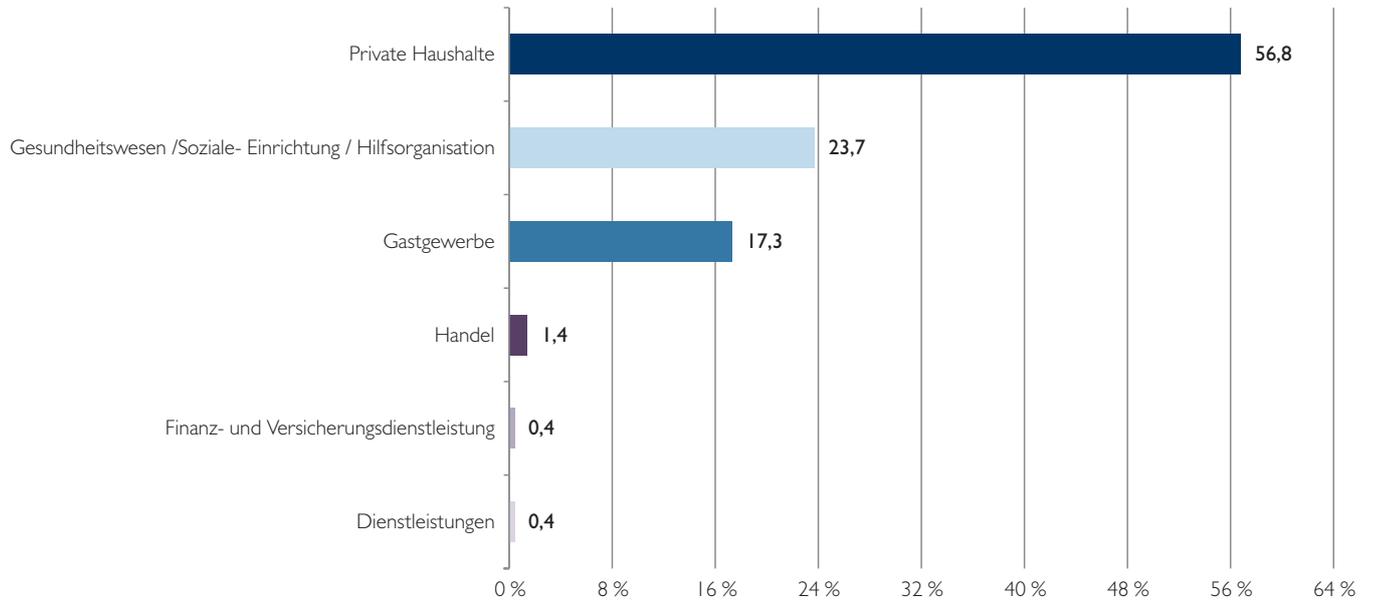
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	93.506	19,3	41.378	8,5
<b>GESAMT</b>	<b>93.506</b>	<b>19,3</b>	<b>41.378</b>	<b>8,5</b>

## Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

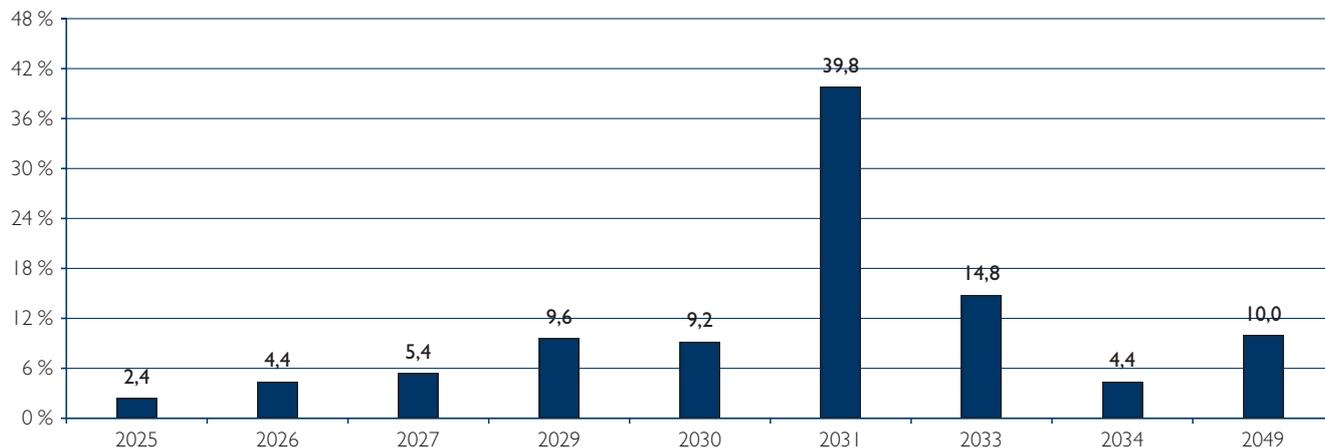
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	9.200	6,8
1 bis 2 Jahre	5.900	4,4
2 bis 5 Jahre	20.335	15,1
5 bis 10 Jahre	99.449	73,7
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>134.884</b>	<b>100,0</b>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

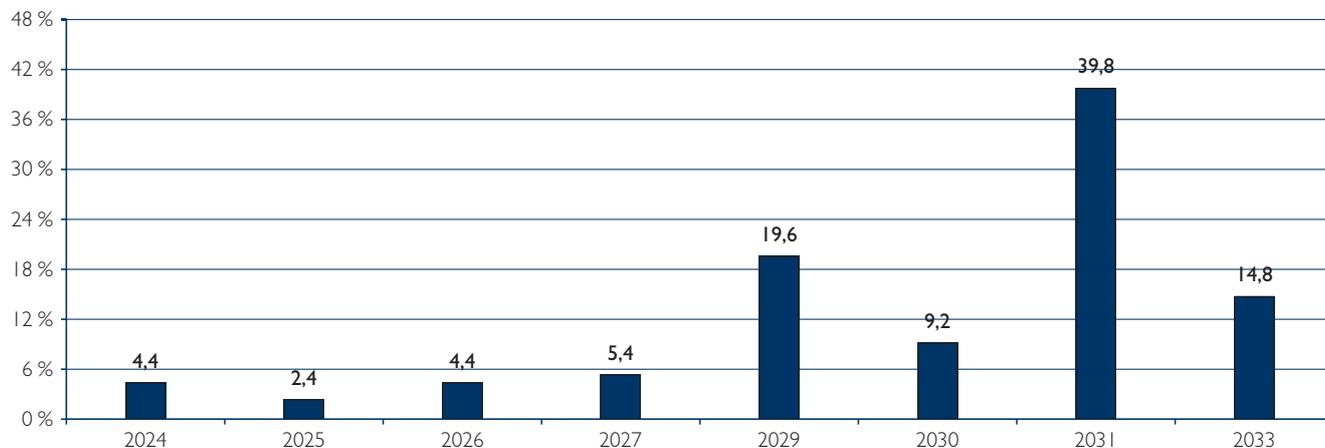
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 134.884 TEUR.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Personal und Organisation

Herr Peter Scherkamp ist am 14. Mai 2024 als Mitglied des Aufsichtsrats ausgeschieden. Herr Prof. Dr. Karl Hamberger wurde am selben Tag als Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Herr Christoffer Abramson hat zum 19. September 2024 sein Amt als Aufsichtsratsmitglied niedergelegt.

Die Aktien der Catella Real Estate AG wurden bis zum 24. Oktober 2024 zu 84,4 % von der Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden, zu 10,1 % von der Catella AB, Stockholm/Schweden und zu 5,5 % von der Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/Schweden gehalten. Die Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden hat zum 25. Oktober 2024 alle ihre Aktien auf die Catella Investment Management Holding GmbH, Berlin/Deutschland übertragen. Infolge der Übertragung halten die Catella Investment Management Holding GmbH Berlin/Deutschland 84,4 %, die Catella AB, Stockholm/Schweden 10,1 % und die Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/Schweden 5,5 % der Aktien an der Catella Real Estate AG.

Herr Andreas Wesner ist zum 18. November 2024 als Vorstand der Catella Real Estate AG ausgeschieden. Herr Dr. Bernd Thalmeier hat die Position des Vorstandssprechers übernommen. Frau Olena Posiko wurde am 18. November 2024 zum Vorstand bestellt.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		307.310.000,00	79,20
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Immobilien</b>		<b>307.310.000,00</b>	<b>79,20</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		57.376.519,31	14,79
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		<b>57.376.519,31</b>	<b>14,79</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		28.916.211,82	7,45
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>28.916.211,82</b>	<b>7,45</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		4.036.153,05	1,04
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		77.880.003,66	20,07
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		1.773.949,98	0,46
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		16.013.499,77	4,13
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.914.799,74	0,49
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		476.571,26	0,12
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>102.094.977,46</b>	<b>26,31</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>495.697.708,59</b>	<b>127,75</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-93.506.000,00	-24,10
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		-2.485.342,41	-0,64
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.535.809,10	-0,65
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-4.850.633,08	-1,25
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>-103.377.784,59</b>	<b>-26,64</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Rückstellungen		-4.295.157,67	-1,11
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Schulden		-107.672.942,26	-27,75
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
C. Fondsvermögen		388.024.766,33	100,00
Anteilwert (EUR)		9,87	
Umlaufende Anteile		39.306.230	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2024 weist der Catella Modernes Wohnen ein Netto-Fondsvermögen von 388.025 TEUR aus. Bei 39.306.230 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 9,87 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 90 Anteile ausgegeben und 2.967.141 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von -29.542 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 11 direkt gehaltene Objekte und 7 indirekt über 8 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Modernes Wohnen. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

### Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 307.310 TEUR. Es setzt sich aus 11 Wohnimmobilien zusammen.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 57.377 TEUR. Der Fonds hält zum Stichtag 8 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland und Österreich.

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

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 28.916 TEUR (Stand 30.04.2024: 65.627 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 102.095 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (4.036 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2.093 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 1.943 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (77.880 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.732 TEUR und aus Bankguthaben in Höhe von 42 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 16.013 TEUR und für die Beteiligten betragen 1.915 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.446 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 477 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 298 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 152 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 27 TEUR.

## **Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 103.378 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 93.506 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 2.485 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.536 TEUR werden mit 2.529 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 4.851 TEUR enthalten passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 3.780 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 454 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 243 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 74 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 33 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 267 TEUR.

## **Rückstellungen**

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 4.295 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 2.692 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 1.514 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 89 TEUR gebildet.



# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - 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		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	W, T	W 97,1 K 2,9
2		Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	W	G/H 13,6 W 81,4 K 5,0
3		Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	W	W 100,0
4		Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	W	W 100,0
5		Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	W	W 100,0
6		Herrengaben 54-60 Paßmannstraße 2-8 Rehloffstraße 3-15 DE - 20459 Hamburg	W	W 99,5 K 0,5

#### 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
10/2017 (Immobilie)	63 / 73	2017	2.667 / 2.667	-	5.039	A, EBK, G
04/2019 (Immobilie)	62 / 55	2016 / 2018 / 2019	3.911	3.042 / 834	70 / 2.277	A, SP, EBK, G
04/2019 (Immobilie)	45	1977 / 1978 / 2009 / 2019	13.513	10.269	10.269	A, SP, EBK, G
05/2019 (Immobilie)	24	1988	1.525	1.347 / 1.346	2.935	A, G, EBK, K
11/2019 (Immobilie)	65	2019	2.121 / 2.121	8.262 / 1.037	7.225	SP, G, A
09/2020 (Immobilie)	46	1912 / 1913 / 1990 / 2011 / 2014	3.429	1	8.907	SP, EBK

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - 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		Marzahner Chaussee 197-201 Allee der Kosmonauten 38,42 DE - 12681 Berlin	W	G/H W K A	7,4 92,1 0,3 0,2
8		Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	W	G/H W K	11,5 86,1 2,4
9		Kurzekampstraße 1b DE - 38104 Braunschweig	W	B W K	16,9 75,5 7,6
10		Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	W	W	100,0
11		Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	W	W	100,0

### 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
12/2020 (Immobilie)	70 / 80	2024	5.450	2.075 / 2.135	7.983	SP, G, A, EBK
06/2021 (Immobilie)	48	2012	1.138	382 / 736	3.621 / 3.267	A, EBK, G, SP
07/2021 (Immobilie)	67 / 57	2021	3.536 / 3.536	4.523 / 4.521	-	A, SP, EBK
07/2021 (Immobilie)	55	2019	6.997	9.596	9.596	A, SP, EBK, G, K
12/2022 (Immobilie)	69	2023	6.812	1.703	6.452 / 4.748	SP, A

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - 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 %
12		-	CMW Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 20 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
13		Kronenburgsiegel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.401 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W 93,7 K 5,8 A 0,5
14		Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.401 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W 93,5 K 5,9 A 0,6
15		Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.080 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.060 TEUR	W	B 1,6 W 98,4
16		-	CMW Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 27.944 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.761 TEUR	-	
17		-	CMW Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.298 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.000 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
09/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	55	1993 / 2003 / 2018	2.766	-	2.290	A, SP, EBK
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	59	2003 / 2018	3.730	-	3.732	A, EBK, G, SP
08/2020 (Immobilie) 07/2020 (Beteiligung)	67	2001 / 2011 / 2021	18.167	140	8.009	A, SP, EBK
12/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - 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		Rivium 1e Straat 121 Rivium 1e Straat 131-149 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.401 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	G/H 1,3 W 98,1 A 0,6
19		Laaer Wald I BT I AT - 1100 Wien	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.423 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.453 TEUR	W	W 88,7 K 2,8 B 8,3 A 0,2
20		Schottenaustraße 4 Meldemannstraße 12 AT - 1200 Wien	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.070 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.408 TEUR	W	I 2,3 W 91,9 K 5,8
21		Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien	CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.402 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.148 TEUR	W	B 0,5 W 93,3 K 6,2

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

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 <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
12/2020 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	61	1998 / 2005 / 2019	4.514	129 / 125	4.339	A, SP, EBK
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	69 / 79	2023	3.352	1.140	5.646	SP, EBK, G, A
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	79	2023	1.485	156	6.070	A, EBK, G, K
07/2022 (Immobilie) 07/2022 (Beteiligung)	78	2022	2.978	41	6.855	A, EBK, G

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - 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	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	4,2	Private Haushalte	0,3
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	-	Gastgewerbe	10,4
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	-	Gastgewerbe	16,5
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	6,3
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	9,9
6	Herrengaben 54-60 DE - 20459 Hamburg	3,6	Private Haushalte	-
7	Marzahner Chaussee 197-201 DE - 12681 Berlin	28,4	Handel	10,6
8	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	6,5
9	Kurzekampstraße 1b DE - 38104 Braunschweig	0,8	Gastgewerbe	11,8
10	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	11,7
11	Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	13,4

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

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

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 %
1.296,5	5,1	1.279/1.275	26.350,0/24.600,0	28,8
665,4	5,9	611/663	11.200,0/11.310,0	28,4
2.401,7	5,7	2.402	42.610,0/42.400,0	30,6
665,8	6,7	666	9.930,0/9.950,0	-
1.607,6	4,0	1.701	39.700,0/41.400,0	33,3
1.330,6	3,8	1.322/1.323	34.160,0/36.300,0	35,3
2.961,9	4,7	2.871/2.842	64.400,0/61.000,0	32,9
715,1	4,9	715	14.550,0/14.580,0	-
1.074,9	5,1	1.061	21.130,0/20.900,0	-
1.176,0	5,1	1.176	22.890,0/23.350,0	50,3
850,0	4,1	850	21.300,0/20.610,0	56,1

<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 31.10.2024, 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. Oktober 2024 - 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
12	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim	5,4	Private Haushalte	-
13	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	4,6	Private Haushalte	0,3
14	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	1,4	Dienstleistungen	0,9
15	Rivium 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	3,6	Gastgewerbe	4,2
16	Laaer Wald 1 BT 1 AT - 1100 Wien	35,8	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,1
17	Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien	5,5	Private Haushalte	9,0
18	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien	5,0	Private Haushalte	8,3

### 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.

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 %
527,5	5,6	499/505	9.600,0/9.100,0	22,5
941,5	5,8	891/897	16.430,0/16.070,0	23,4
1.677,7	4,8	1.677	35.000,0/34.870,0	27,3
1.036,8	4,8	1.035/1.029	21.000,0/22.480,0	-
1.887,9	6,3	1.497/1.448	30.200,0/29.900,0	32,9
1.153,1	3,8	1.129/1.143	30.600,0/30.800,0	32,7
1.312,7	3,8	1.302/1.312	34.700,0/34.200,0	17,4

<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 31.10.2024, 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. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
1	Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	24.623,8	1.731,9	1.187,3	544,6	7,0	86,2	502,8	35
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	11.070,0	1.120,1	553,5	566,6	10,1	55,4	489,8	53
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	43.460,0	3.224,8	1.852,2	1.372,6	7,4	160,4	1.416,5	53
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	11.500,0	1.001,8	679,3	322,5	8,7	50,1	450,8	54
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	37.470,0	4.154,0	2.248,2	1.905,8	11,1	207,8	2.077,8	60
6	Herrengraben 54-60 DE - 20459 Hamburg	41.485,0	3.708,8	1.866,8	1.842,0	8,9	184,2	2.149,4	70
7	Marzahner Chaussee 197-201 DE - 12681 Berlin	55.022,1	4.099,8	2.585,9	1.513,9	7,5	205,0	3.826,5	112
8	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	14.936,4	1.319,8	886,0	433,8	8,8	65,5	862,5	106
9	Kurzekampstraße 1b DE - 38104 Braunschweig	19.849,0	1.829,0	975,0	854,0	9,2	89,7	1.196,2	80

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - 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	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	24.200,0	1.981,0	847,0	1.134,0	8,2	100,1	1.335,0	80
11	Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	24.500,0	2.110,8	857,5	1.253,3	8,6	105,5	1.706,3	97

### 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
	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG	15.509,1		580,2	-	580,2	3,7	29,0	293,3	73
12	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arn- heim		7.028,4	263,6	140,1	123,4	3,7	12,3	100,3	49
13	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arn- heim		12.414,2	391,3	247,0	144,3	3,2	19,2	156,8	49
14	Rivium 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel		18.808,2	612,5	376,2	236,3	3,3	30,6	372,6	73

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - 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
	CMW Beteiligungs GmbH	37,5	-	-	-	-	-	-	-	-
	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG	7.885,2		492,1	-	492,1	6,2	27,4	310,1	69
15	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein		31.373,3	1.015,5	-	1.015,5	3,2	50,6	680,0	69
	CMW Austria 01 TopCo GmbH	34.324,9		1.584,2	-	1.584,2	4,6	79,2	1.311,4	73
	CMW Austria 02 HoldCo GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Laaer Wald I BT I AT - 1100 Wien		28.780,6	351,6	-	351,6	1,2	23,2	286,5	103
	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien		34.477,7	343,3	-	343,3	1,0	17,2	303,5	85
	CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien		38.737,8	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

### 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. Oktober 2024 - 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. Oktober 2024- Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 28.916 TEUR (7,5 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	4.549	-
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	2.514	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	839	-
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	2.527	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	7.500	-
Evangelische Bank eG, Kassel	0	-
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	1	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AÖR, München	371	-
Landesbank Baden-Württemberg AÖR, Stuttgart	7.536	-
LIGA Bank eG, Regensburg	3.000	-
Oberbank AG, München	77	-
Sparkasse Hanau AÖR, Hanau	4	-
Summe	28.916	-

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

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.10.2024

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 31.10.2024

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.10.2024

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschafte

Stichtag: 31.10.2024

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

### VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.10.2024

#### 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.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024- Teil II:

b) offene Positionen  
Liegen zum Stichtag nicht vor.

## 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. Oktober 2024 - 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)		4.036.153,05	1,04
davon Betriebskostenforderungen		2.093.448,13		
davon Mietforderungen		1.942.704,92		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		77.880.003,66	20,07
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.773.949,98	0,46
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		17.928.299,51	4,62
bei Immobilien		16.013.499,77		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.914.799,74		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		476.571,26	0,12
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	
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-93.506.000,00	-24,10
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.485.342,41	-0,64
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.535.809,10	-0,65
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-4.850.633,08	-1,25
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	
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-4.295.157,67</b>	<b>-1,11</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>388.024.766,33</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>9,87</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>			<b>39.306.230</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis zum 31. Oktober 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		673.872,45	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.007.112,25	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.842.464,81	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>9.523.449,51</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.731.879,72	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-886.852,45		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-472.007,54		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-292.617,56		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-80.402,17		
2. Steuern			-469.865,67	
a) davon inländische Steuern		-388.660,60		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-81.205,07		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-464.038,89	
4. Verwaltungsvergütung			-1.485.825,20	
5. Verwahrstellenvergütung			-49.507,39	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-41.032,22	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-160.681,56		
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-4.436.858,44</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>5.086.591,07</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis zum 31. Oktober 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
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)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-117.790,52	
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>4.968.800,55</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			7.688.000,12	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-5.283.025,45	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>2.404.974,67</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>7.373.775,22</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 9.523 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 674 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 2.007 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (1.914 TEUR) sowie aus anderen sonstigen Erträgen (93 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.842 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (6.051 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (566 TEUR) zusammen.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.437 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.732 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (887 TEUR), Instandhaltungskosten (472 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (293 TEUR) sowie sonstigen Kosten (80 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 470 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für inländische Körperschaftsteuer (389 TEUR) und ausländische Körperschaftsteuer (76 TEUR) und Gewerbesteuer (5 TEUR).

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 464 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 1.486 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 50 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 41 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 195 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 161 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 19 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

### Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von -118 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 4.969 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 2.405 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (7.688 TEUR) und Verluste (-5.283 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 7.374 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**

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	9,87 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	39.306.230 Stück

# Anhang

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

### Inhaltsverzeichnis

1. Immobilien
  - 1.1. Grundlagen der Immobilienbewertung
  - 1.2. Ankaufs- und Regelbewertungen
  - 1.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
  - 1.4. Grundstücke im Zustand der Bebauung
2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
  - 3.1. Bankguthaben
  - 3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
    - 3.2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
    - 3.2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
    - 3.2.3 Investmentanteile
    - 3.2.4 Geldmarktinstrumente
  - 3.3. Derivate
  - 3.4. Wertpapier-Darlehen
  - 3.5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
  - 3.6. Forderungen
  - 3.7. Anschaffungsnebenkosten
  - 3.8. Verbindlichkeiten
  - 3.9. Rückstellungen
    - 3.9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
    - 3.9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
  - 3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
    - 3.10.1 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
4. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
5. 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.1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

### I.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.

## 1.3. 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.

## 1.4. 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.

## 2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

#### 3.1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

#### 3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

##### 3.2.1 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.

##### 3.2.2 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.

##### 3.2.3 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.

##### 3.2.4 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.

# Anhang

## 3.3. 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.

## 3.4. Wertpapier-Darlehen

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

## 3.5. 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.

## 3.6. 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.

## 3.7. 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.

## 3.8. 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.

## 3.9. Rückstellungen

### 3.9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

### 3.9.2 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.

## 3.10. 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.

## 3.11. 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.

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

# Anhang

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.

## 4. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung der London Stock Exchange Group plc veröffentlichten Devisenkurs des Vortages in Euro umgerechnet. Sofern an dem Vortag keine Veröffentlichung von Devisenkursen erfolgt sein sollte, werden die Devisenkurse des letzten Veröffentlichungstages der Devisenkurse zugrunde gelegt.

## 5. 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	0,49 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	0,00 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 Gebühren gem. § 11 Abs. 2, 3 und 4 BAB als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens 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 keine **Transaktionskosten** 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 **Vermittlungsfolgeprovisionen** im wesentlichen Umfang.

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 Rücknahmeaufschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 2.007 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (1.914 TEUR) sowie aus anderen sonstigen Erträgen (93 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 195 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 161 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 19 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	10.954.503,67	EUR
Davon feste Vergütung	9.003.743,26	EUR
Davon variable Vergütungen	1.950.760,41	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2023)	95	
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.	6.026.979,40	EUR
Davon an Führungskräfte	4.560.908,02	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	1.466.071,38	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, 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	1,20
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,28

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

München, 19. Dezember 2024

#### Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier  
Vorstandssprecher



Olena Posiko  
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	1,4	2,3	0,0	0,0	95,0	0,0	1,3	0,0	
Frankreich	0,0	6,0	0,0	0,0	92,8	0,0	1,2	0,0	
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>1,2</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>94,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	
<b>indirekt gehalten</b>									
Niederlande	0,6	0,3	0,0	0,0	96,7	0,0	2,1	0,3	
Österreich	3,8	0,0	0,0	0,6	90,9	0,0	4,6	0,1	
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>2,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>93,7</b>	<b>0,0</b>	<b>3,4</b>	<b>0,2</b>	
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>94,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1</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	1,7	0,0	0,1	0,0	98,2
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>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>98,3</b>
<b>indirekt gehalten</b>									
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	1,4	0,0	96,4
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,5	9,3	0,0	2,8	0,0	87,4
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>5,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>92,2</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>96,0</b>

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

<sup>2</sup> Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.10.2024.

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % <sup>1</sup>	unbefristet	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034+
<b>direkt gehalten</b>												
Deutschland	39,6	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	59,4
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	94,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>35,8</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>9,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>53,8</b>
<b>indirekt gehalten</b>												
Niederlande	98,2	0,6	0,2	0,6	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	5,6	23,9	9,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,9	34,7	5,6
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>53,4</b>	<b>11,9</b>	<b>4,6</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,1</b>	<b>16,8</b>	<b>2,7</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>42,0</b>	<b>4,3</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>5,8</b>	<b>3,7</b>	<b>5,9</b>	<b>35,9</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 31.12.2023

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2023

8.099 TEUR

## Aufsichtsrat

### **Timo Nurminen**

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

### **Christoffer Abramson** - bis 19.09.2024

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

### **Bernd Schöffel**

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

### **Johanna Bjärnemyr**

Catella AB (publ), Schweden

Head of Group Legal

### **Peter Scherkamp** - bis 14.05.2024

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

### **Prof. Dr. Karl Hamberger** - ab

14.05.2024

München

Rechtsanwalt, Steuerberater

## Vorstand

### **Dr. Bernd Thalmeier**

**Andreas Wesner** - bis 18.11.2024

**Olena Posiko** - ab 18.11.2024

## Gesellschafter

Catella Investment Management Holding

GmbH, Berlin/Deutschland (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:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2023

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2023

2.479.008 TEUR

## Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heidestraße 58

10557 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 - bis 30.06.2024**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Florian Lehn**

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Michael Post**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Stefan Wicht**

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Timo Bärwolf**

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Sylvie Westenberger**

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte

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

#### **Richard Umstätter - ab 01.07.2024**

IHK-Fachwirt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

### b) Ankaufsbewerter

#### **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**

Dipl.-Volkswirt

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

### Anlageausschuss

#### **Sebastian Auer**

Catella Real Estate AG

#### **Thomas Albrecht**

Evangelische Bank

#### **Mathias Seeger**

Sparkasse Zollernalb

#### **Robert Schleifenbaum**

Sparkasse HagenHerdecke

#### **Michael Renz**

Sparkasse Hochfranken

#### **Stefan Reichle**

Sparkasse Salem-Heiligenberg

#### **Sebastian Fischer**

Sparkasse Wetzlar

#### **Stefan Kerstein**

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

#### **Markus Borgert**

Darlehenskasse Münster

#### **Rainer Nickels**

Kreissparkasse Bitburg-Prüm

#### **Bernd Frei**

Sparkasse Hochrhein

# Gremien

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, Berlin, Alfred-Jung-Straße 12  
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach / Gutachter**  
Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, Berlin, Marzahner Chaussee 197-201  
Seiten: hinter Gremien





**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

**Vorstand:**

Dr. Bernd Thalmeier  
Andreas Wesner - bis 18.11.2024  
Olena Posiko - ab 18.11.2024

**Aufsichtsrat:**

Timo Nurminen  
Christoffer Abramson - bis 19.09.2024  
Bernd Schöffel  
Johanna Bjärnemyr  
Peter Scherkamp - bis 14.05.2024  
Prof. Dr. Karl Hamberger - ab 14.05.2024

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