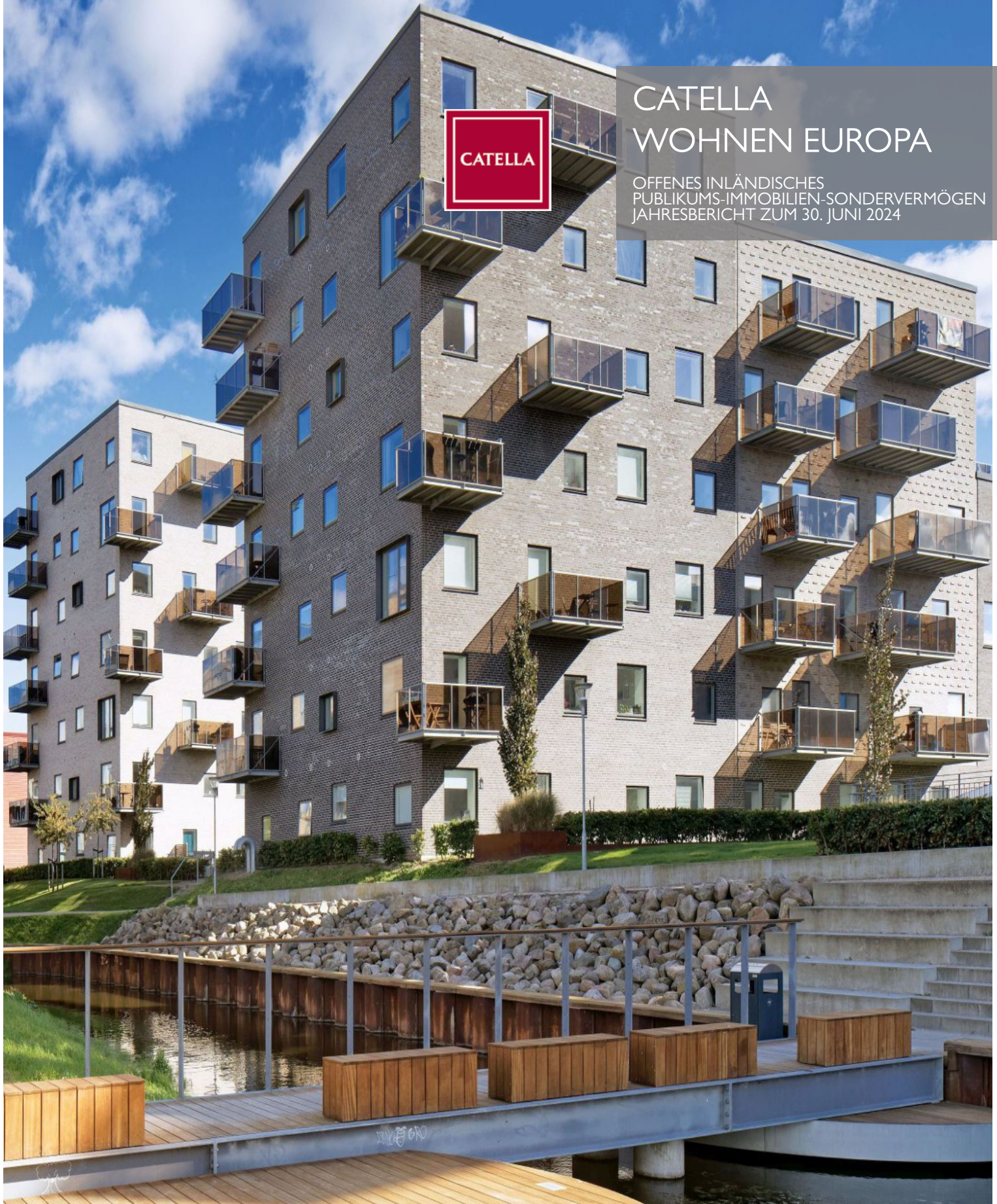




CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2024



Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.06.2024	Stand 30.06.2023	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	1.490.149	1.626.354	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-67.732	17.199	TEUR
Finanzierungsquote ²	27,7	23,2	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.522.198	1.544.125	TEUR
davon direkt gehalten	505.355	469.720	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1.016.844	1.074.405	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	59	56	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	40	41	
davon im Bau/Umbau	0	3	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	4	3	
Verkäufe von Objekten	1	15	
Vermietungsquote ³	95,7	91,9	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	252.374	288.776	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-72.874	-100.067	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	179.500	188.708	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	12,0	11,6	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
Berichtszeitraum ¹	-2,6	1,0	%
seit Auflage ⁹	15,6	18,7	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	141.778.930	148.270.759	Stück
Anteilwert	10,51	10,97	EUR
Ausgabepreis ¹⁰	11,04	11,52	EUR
Rücknahmepreis ¹¹	-	-	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.10.2024	02.10.2023	
Ausschüttung je Anteil	0,27	0,18	EUR
Gesamtkostenquote			
	0,98	0,99	%

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

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

- 1 Im Berichtszeitraum vom 01.07.2023 bis 30.06.2024, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2022 bis 30.06.2023.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).
- 4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
- 5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- 6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- 7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- 8 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 30.06.2024 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2024, Angabe zum 30.06.2023 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2023.
- 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
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	18
Entwicklung des Sondervermögens	19
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	50
Übersicht Anschaffungskosten	60
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	70
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil II:	72
Bestand der Liquidität	72
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil III:	75
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	75
Ertrags- und Aufwandsrechnung	76
Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2024	80
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	81
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	81
Sonstige Käufe und Verkäufe	81
Anhang	82
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	105
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	108
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	113
Steuerliche Hinweise	114
Gremien	123

Tätigkeitsbericht

Europäische Wirtschaft

Die europäische Wirtschaft hat sich zu Beginn des Jahres 2024 nach einer längeren Stagnationsphase erholt. Das geschätzte Wachstum von 0,3 % für das erste Quartal 2024 liegt zwar unter dem geschätzten Potenzial, übertraf jedoch die Erwartungen. Die Aktivität in der Eurozone wuchs in gleichem Maße, was das Ende der milden Rezession markiert, die in der zweiten Hälfte des letzten Jahres auszumachen war. Gleichzeitig kühlte sich die Inflation in der EU im ersten Quartal weiter ab.

Die Frühjahrsprognose sieht ein BIP-Wachstum von 1,0 % in der EU und 0,8 % in der Eurozone für 2024 vor. Dies stellt eine leichte Verbesserung gegenüber der Winterprognose 2024 für die EU dar, bleibt jedoch für die Eurozone unverändert. Für 2025 wird ein BIP-Wachstum von 1,6 % in der EU und 1,4 % in der Eurozone erwartet, was eine geringfügige Abwärtskorrektur darstellt. Fast alle Mitgliedstaaten sollen 2024 wieder wachsen, wobei das Wirtschaftswachstum im südlichen Rand der EU das von Nord- und Westeuropa übertrifft.

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen schuf die EU-Wirtschaft 2023 über zwei Millionen Arbeitsplätze. Die Arbeitslosenquote sank im März 2024 auf ein Rekordtief von 6,0 %. Diese starke Arbeitsmarktleistung spiegelt positive Entwicklungen sowohl in der Arbeitsnachfrage als auch im Arbeitsangebot wider. Es wird erwartet, dass das Beschäftigungswachstum zwar gedämpfter ausfallen wird, die EU-Wirtschaft jedoch bis 2025 weitere 2,5 Millionen Arbeitsplätze schaffen wird.

Die HICP(harmonisierte Verbraucherpreisindex)-Inflation soll im Prognosezeitraum weiter sinken. Für die EU wird ein Rückgang der Inflation von 6,4 % im Jahr 2023 auf 2,7 % im Jahr 2024 und 2,2 % im Jahr 2025 erwartet. In der Eurozone wird ein Rückgang von 5,4 % im Jahr 2023 auf 2,5 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025 prognostiziert. Dies stellt eine Abwärtskorrektur im Vergleich zur Winterprognose dar.

Die Erwartungen an bevorstehende und entscheidende Zinssenkungen weltweit wurden in den letzten Wochen zurückgeschraubt, da die zugrunde liegenden Inflationsdrücke, insbesondere in den USA, hartnäckiger als erwartet waren. In der Eurozone wird nun ein graduellerer Rückgang der Leitzinsen erwartet. Euribor-3-Monats-Futures deuten darauf hin, dass die kurzfristigen nominalen Zinssätze von 4 % auf 3,2 % bis Ende des Jahres und auf 2,6 % bis Ende 2025 sinken werden. Trotz bereits sinkender Einzelhandelszinsen hat sich die Kreditvergabe der Banken bisher nicht erholt.

Die europäische Wirtschaft zeigt Anzeichen einer Erholung, obwohl Herausforderungen bestehen bleiben. Während die Inflation weiter sinkt und das Beschäftigungswachstum robust bleibt, wird die wirtschaftliche Aktivität durch hohe Zinsen und globale Unsicherheiten gebremst. Dennoch gibt es positive Entwicklungen, wie die steigende Investitionstätigkeit und die starke Arbeitsmarktlage, die auf eine allmähliche, aber beständige wirtschaftliche Erholung hinweisen.¹

Europäischer Investmentmarkt

Für den größten Teil des Berichtszeitraums bis zum Halbjahr 2024 hatte die EZB den Kurs ihrer Zinspolitik noch konstant gehalten, sodass die Akteure auf den Immobilienmärkten weiter in abwartender Stellung verharrten. Mit dem Zinsschritt um 25 Basispunkte nach unten ist im Transaktionsvolumen für Q2 2024 bereits eine moderate Belebung zu erkennen. So ist zwar das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr noch zehn Prozent unterhalb des Vorjahreszeitraums, das zweite Quartal 2024 allein steht jedoch mit lediglich -2 % im Jahresvergleich etwa auf dem gleichen Niveau.

Tätigkeitsbericht

Tabelle 1: Transaktionsvolumen nach Objektart²

	Volumen Q2/2024		Volumen Halbjahr 2024	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	9,6	-11%	18,5	-25%
Industrie & Logistik	8,6	-16%	15,9	-11%
Einzelhandel	6,6	-21%	12,9	-20%
Gesamt Gewerbeimmobilien	24,8	-15%	47,3	-19%
Hotel	5,6	93%	10,7	60%
Wohnimmobilien	10,5	14%	17,7	1%
Seniorenwohnen & Pflege	0,7	-57%	2,0	-35%
Grundstücke	2,4	22%	4,5	-24%
Gesamt	44,0	-2%	82,3	-10%

Nach Seniorenwohnen & Pflege, die jedoch ein sehr geringes und daher volatiles Gesamtvolumen aufweisen, hat das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien mit -25 % den größten Rückgang des ersten Halbjahrs verzeichnet. Der Rückgang hat sich damit allerdings bereits entschleunigt und auch das zweite Quartal 2024 zeigt mit -11 % einen geringeren Rückgang.

Auf der anderen Seite haben Hotels eine bemerkenswerte Steigerung erfahren, sowohl im zweiten Quartal als auch im ersten Halbjahr 2024, was auf eine wiederkehrende starke Nachfrage hinweist. Grundstücke verzeichnen ebenfalls ein positives Wachstum im zweiten Quartal, trotz eines Rückgangs im ersten Halbjahr. Auch der Markt für Wohnimmobilien verzeichnet eine weitere Belebung. Mit einem Volumen von 10,5 Mrd. Euro war der Markt für Wohnimmobilien in Q2 2024 am aktivsten und zeigt mit 14 % eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahresquartal.

Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien hat einen erheblichen Rückgang verzeichnet, mit einem Volumenrückgang um 25 % im Vergleich zum Vorjahr. Industrie- und Logistikimmobilien zeigen ebenfalls eine Abnahme, allerdings weniger drastisch. Einzelhandelsimmobilien haben im Jahresvergleich ebenfalls deutlich abgenommen, während Wohnimmobilien ein leichtes Wachstum verzeichnen.

Marktkommentar Catella

Der Anstieg der Zinsen hat die Bauaktivität stark gebremst, was zu einem geringeren Angebot an neuen Immobilien führt. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch. Diese Situation führt zu einer Verlagerung der Nachfrage vom Kaufmarkt zur Selbstnutzung hin zum Mietmarkt, da insbesondere Haushalte mit mittleren Einkommen sich den Kauf nicht mehr leisten können oder wollen.

Die zusätzliche Nachfrage verengt die Mietwohnungsmärkte weiter und macht es Studierenden zunehmend schwerer, Wohngemeinschaften in klassischen Mietwohnungen zu gründen. Dadurch steigt die Nachfrage nach Studierendenwohnheimen sowie nach Serviced Apartments und Co-Living-Formaten, da diese einen unkomplizierten Marktzugang schaffen. Auf der Nachfrageseite spricht somit vieles für eine zügige Markterholung. Diese könnte mit dem ersten negativen Zinsschritt der EZB bereits ihren Anfang gefunden haben.

Nachdem die Inflation im Euroraum im Oktober 2022 ihren Höhepunkt bei 10,6 % erreichte, sank der Wert bis zum Jahresende 2023 kontinuierlich ab und pendelt im aktuellen Jahr um 2,5 %, was auch den letzten gemeldeten Wert im Juni 2024 markiert und somit wieder deut-

Tätigkeitsbericht

lich näher am erklärten Ziel von 2,0 % liegt. Zwischen der langsam einsetzenden Dynamik und einem Anstieg der Investmenttätigkeit am Wohnungsmarkt in Richtung der Transaktionszahlen der letzten Jahre stehen neben Inflation und Finanzierungskosten auch ein Ende der Preisfindungsphase. Ein hoher Verkaufsdruck aufgrund von bevorstehenden Re-Finanzierungen oder Portfoliobereinigungen hat noch nicht eingesetzt, weshalb das Transaktionsvolumen in Q1 2024 das niedrigste Niveau seit 2010 registriert hat.

Die Fundamentaldaten für das Segment Wohnen bewirken eine Entwicklung, die der Preisdivergenz zwischen Verkäufer und Käufer entgegenwirken kann. Die niedrige Wohnraumversorgung in vielen deutschen Großstädten³ bleibt mitsamt dem perspektivisch sehr schwachen Wohnungsneubau⁴ die Ursache der deutlichen Anstiege der Neuvertragsmieten der vergangenen Monate. Daraus resultierend steigen die Mieten weiter. Die Tendenz zur Stabilisierung der Renditen, vor allem für ESG-konforme Core-Objekte, ist damit perspektivisch gegeben.⁵

Performance

Der Catella Wohnen Europa konnte seit Auflage im Februar 2016 eine Gesamtrendite nach BVI von 15,59 % erwirtschaften (Stand: 30.06.2024). Im Geschäftsjahr (2023/2024) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von -2,58 % realisieren.

Hauptanlagerisiken

Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Wohnimmobilieninvestments ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

Wesentliche Adressausfallrisiken, denen die Catella Real Estate AG bei der Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen ausgesetzt ist, sind der Ausfall von Mieterträgen aufgrund der Zahlungsunfähigkeit oder -willigkeit von Mietern sowie der Ausfall eines Projektentwicklers bzw. beauftragten Bauunternehmens. Im Rahmen des Managements von Kontrahentenrisiken für bereits bestehende Mietverträge werden zeitlich gestaffelte Maßnahmen für den Fall von Mietrückständen definiert. Typische Risiken, die im Zusammenhang mit dem Ausfall eines Projektentwicklers bzw. beauftragten Bauunternehmens entstehen können, sind beispielsweise der Wegfall von durchsetzbaren Gewährleistungsansprüchen, das Risiko einer nicht rechtzeitigen Fertigstellung der Immobilie sowie hieraus resultierende Schäden, wie z. B. Vertragsstrafen oder Schadensersatzpflichten gegenüber Mietern wegen nicht fristgerechter Übergabe. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit moderate Adressausfallrisiken.

Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung ungeplante Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Immobilien-Sondervermögens verursacht werden können. Je nach Höhe der Liquiditätsposition, des Fremdfinanzierungsgrades und der vereinbarten Zinsart (fest oder variabel) haben Zinsentwicklungen positive oder negative Effekte auf das Zinsergebnis. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit geringe Zinsänderungsrisiken.

Währungsrisiken umfassen Risiken aufgrund der Auswirkungen sich verändernder Wechselkurse auf die Immobilien-Sondervermögen und treten somit lediglich bei Investitionen in Ländern mit einer Währung auf, die nicht der Fondswährung entspricht. Dem Risiko aus dem Exposure in Fremdwährungen wird durch die Aufnahme von Darlehen in der jeweiligen Fremdwährung sowie den Abschluss von Devisensicherungsgeschäften (Derivate) entgegengewirkt. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit geringe Währungsrisiken.

Tätigkeitsbericht

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass das Investmentvermögen mangels freier Liquidität seinen Zahlungsverpflichtungen sowie den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens von Investoren gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch nicht mehr nachkommen kann. Liquiditätsrisiken können insbesondere aufgrund unerwartet hoher Mittelabflüsse für die Sondervermögen entstehen, weil ein zur Liquiditätsbeschaffung notwendiger Verkauf einer Immobilie längere Zeit in Anspruch nimmt. Zur Steuerung des Anschlussfinanzierungsrisikos aus auslaufenden Darlehensvereinbarungen - als bedeutende Unterrisikoart des Liquiditätsrisikos - werden die Restlaufzeiten der Finanzierungen kontinuierlich überwacht und bedarfsgerecht verlängert, um kurzfristig drohende Liquiditätsengpässe aufgrund von notwendig gewordenen Darlehensablösungen zu vermeiden. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit erhöhte Liquiditätsrisiken.

Als Marktpreisrisiken werden alle Risiken subsumiert, die zu Veränderungen des Wertes eines Sondervermögens führen können. Für Immobilien-Sondervermögen sind vor allem das Immobilienpreisrisiko, das Mietpreisrisiko, das Leerstandsrisiko und bedingt das Wiedervermietungsrisiko relevant. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit moderate Marktpreisänderungsrisiken.

Unter operationellem Risiko wird insbesondere das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen verstanden, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft resultiert. Operationelle Risiken untergliedern sich grundsätzlich in strategische Risiken und externe Risiken. Strategische Risiken können durch falsche Entscheidungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der zukünftigen strategischen Ausrichtung des Sondervermögens entstehen. Zu den externen Risiken zählen Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken, steuerliche Risiken und politische Risiken. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit moderate operationelle Risiken.

Desweiteren verweisen wir hinsichtlich der Hauptanlagerisiken auf die Kapitel "Europäischer Investmentmarkt" sowie auf die Angaben gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB im Anhang.

Liquidität

Eine Prüfung des Liquiditätsrisikos erfolgt auf Basis der internen Liquiditätsgrenzen aus offenen Anteilszeichnungen und Anteilsverkäufen, Ausschüttungen im laufenden Geschäftsjahr, Umplatzierungen, Kreditaufnahmen und auslaufenden Finanzierungen sowie potenziellen Ankäufen. Der Fonds verfügt zum 30.06.2024 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 252,4 Mio. EUR. Das entspricht 16,9 % des Nettofondsvolumens.

Käufe

Besitz-Nutzen-Lasten Wechsel:

Zossen

Im Juli 2023 ist das Revitalisierungsprojekt „Zossen II“ bei Berlin in das Sondervermögen überführt worden. Auf einem Teilgrundstück des ehemaligen Kasernengeländes in Zossen-Wünsdorf bei Berlin sind die ehemaligen Kasernen zu drei Mehrfamilienhäuser mit 99 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von rd. 6.500 m² revitalisiert und fertiggestellt worden. Die drei Mehrfamilienhäuser sind bereits voll vermietet. Zusammen mit den noch im Umbau befindlichen 109 Wohnungen des Bauteils I werden sich die insgesamt 208 Wohnungen im nunmehr „Am Akazienhain“ genannten Areal um die Erholungs- und Spielplatzflächen in der Mitte des großen Grundstücks zusammenfügen.

Tätigkeitsbericht

Würzburg

Zudem fand der Besitzübergang der fertiggestellten Projektentwicklung in der Berner Straße in Würzburg statt. Auf insgesamt ca. 3.200 m² befinden sich betreutes Wohnen, eine Pflegeeinheit sowie eine Tagesfördergruppe und eine therapeutische Wohngruppe unter einem Dach. Alle Nutzungen verfügen aufgrund der unterschiedlichen gesetzlichen Förderungen über einen eigenen Mietvertrag und wurden mit einer Dauer von 25 Jahren plus einem einmaligen Optionsrecht von 5 Jahren abgeschlossen. Damit werden an diesem Standort verschiedene Wohn-, Pflege- und Förderkonzepte unter einem Dach zusammengeführt. Der starke Sozialcharakter des Gebäudes wird auch durch die ökologische Seite des Objekts unterstützt, denn eine Solarthermie- und Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgen mit einem kleinen Beitrag für regenerativ genutzte Energie im Objekt.

Leipzig

Darüber hinaus wurden die letzten beiden Projektentwicklungen in Leipzig im Berichtszeitraum fertiggestellt und in das Sondervermögen überführt. Die Wohnmietverträge des barrierefreien Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 24 Wohneinheiten sowie vier Gewerbeflächen in der Tauchaer Straße sowie die 20 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten in der Herbert-Thiele-Straße sind bereits vergeben, so dass die abgenommenen Objekte, welche sich insbesondere mit einem Energiestandard im KfW40 EE (erneuerbare Energien) durch einen minimierten Energieverbrauch auszeichnen, kurzfristig voll vermietet werden konnten.

Verkäufe

Madrid

Im Berichtszeitraum ist das als Serviced-Apartment betriebene Gebäude in Madrid veräußert worden. Bei dem Objekt in der spanischen Hauptstadt sind insgesamt mit rd. 2.800 m² Brutto-Wohnfläche 24 Wohneinheiten sowie zwei Einzelhandelsflächen mit einer Brutto-Fläche von 352 m² veräußert worden. Das Gebäude wurde in den 1920er Jahren erbaut, weist allerdings daher auch nur eine nationale Gebäude-Energieeffizienz von „E“ auf. Mit dem Verkauf soll damit unter anderem auch das nachhaltige Profil des Portfolios gestärkt werden.

Nachhaltigkeit

Über den Grad der Erfüllung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wird im Anhang „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ berichtet.

Ausblick

Auf seiner Sitzung am 5. Juni 2024 entschied der EZB-Rat, die Leitzinsen um 25 Basispunkte zu senken. Diese Entscheidung basiert auf einer umfassenden Bewertung der aktuellen Inflationsprognosen, der wirtschaftlichen Dynamik und der Effektivität der bisherigen geldpolitischen Maßnahmen. Die Inflationsrate im Euro-Raum ist seit Anfang 2023 stetig zurückgegangen und liegt nun bei 2,6 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Diese Entwicklung hat den EZB-Rat darin bestärkt, die Leitzinsen zu senken, um die wirtschaftliche Erholung weiter zu unterstützen.

Tätigkeitsbericht

Im zweiten Quartal 2024 verzeichneten die Wohnungsbauinvestitionen im Euro-Raum ein leichtes Wachstum von 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal, was auf eine gewisse Stabilisierung hindeutet. Jedoch bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien aufgrund steigender Finanzierungskosten und der Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung gedämpft. Die Bautätigkeit wurde weiterhin durch einen Mangel an Arbeitskräften und steigende Kosten für Baumaterialien eingeschränkt, wie aus der aktuellen Unternehmens- und Verbraucherumfrage der Europäischen Kommission hervorgeht. Diese Faktoren deuten darauf hin, dass die Dynamik im Wohnungsbausektor kurzfristig schwach bleiben könnte, trotz der positiven Impulse durch die jüngsten geldpolitischen Anpassungen der EZB.⁶

Generell verläuft die Reaktion der Immobilienmärkte mit einer temporären Verzögerung, so dass eine detaillierte Bewertung zu verfrüht wäre. Es bleibt eminent, die Marktanalysen kontinuierlich fortzuführen und Aktivitäten auf Verschiebungen abzustimmen. Ein wichtiger Beobachtungspunkt bleibt die Entwicklung der Inflationsraten und die daraus abgeleiteten Handlungsbedarfe der Zentralbanken. Unter aktuellen Bedingungen zum Ende des Fondsgeschäftsjahres ist es ein wahrscheinliches Szenario, dass die Realzinsen vorerst leicht zurückgehen und die angedeutete Zinsstabilisierung, gepaart mit einem Auslaufen der Preisdivergenzen an den europäischen Wohnungsmärkten sowie einem Wiedererstarren des Anlageinteresses, aber auch steigenden Verkaufsdrucks anderer Marktteilnehmer, zu steigenden Transaktionsaktivitäten beitragen können

¹ European Commission (2024) – European Economic Forecast Spring 2024, https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-forecast-and-surveys/economic-forecasts/spring-2024-economic-forecast-gradual-expansion-amid-high-geopolitical-risks_en.

² MSCI – Europe Capital Trends Q2 2024.

³ CBRE-empirica Leerstandsindex 2023, <https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/cbre-empirica-leerstandsindex-2023/>.

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 074 vom 29. Februar 2024, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_074_3111.html.

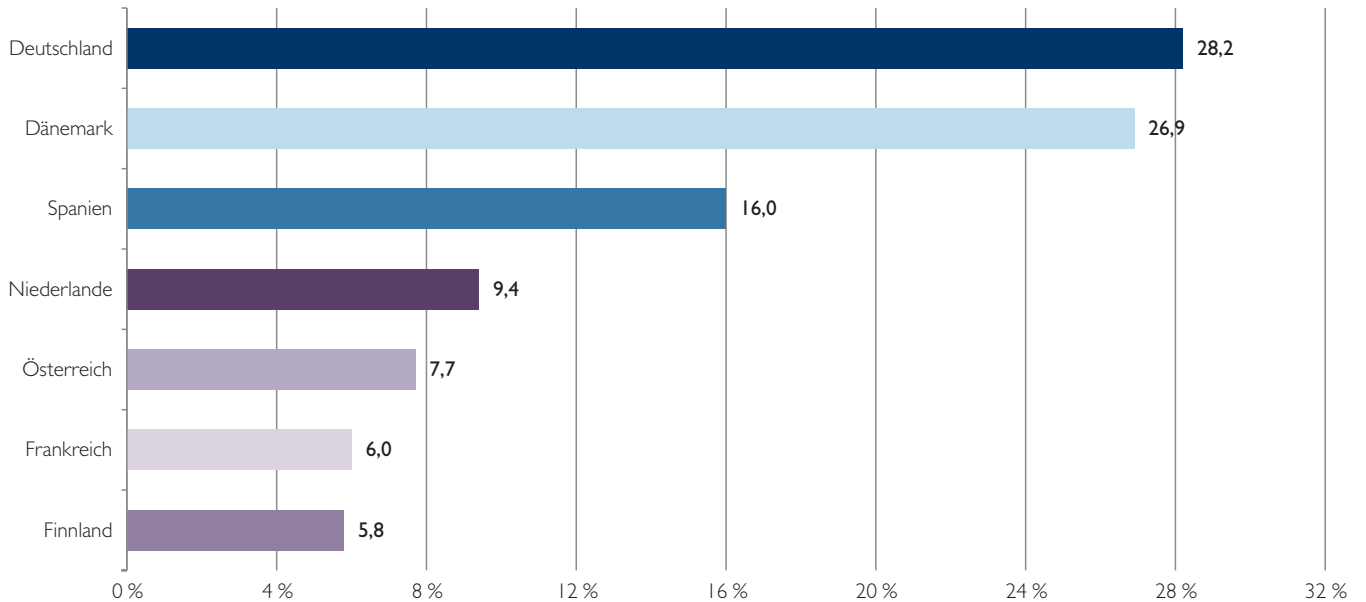
⁵ CBRE-empirica Leerstandsindex 2023, <https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/cbre-empirica-leerstandsindex-2023/>.

⁶ ECB Economic Bulletin Issue 4/2024, ECB Economic Bulletin, Issue 4 / 2024 (europa.eu).

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

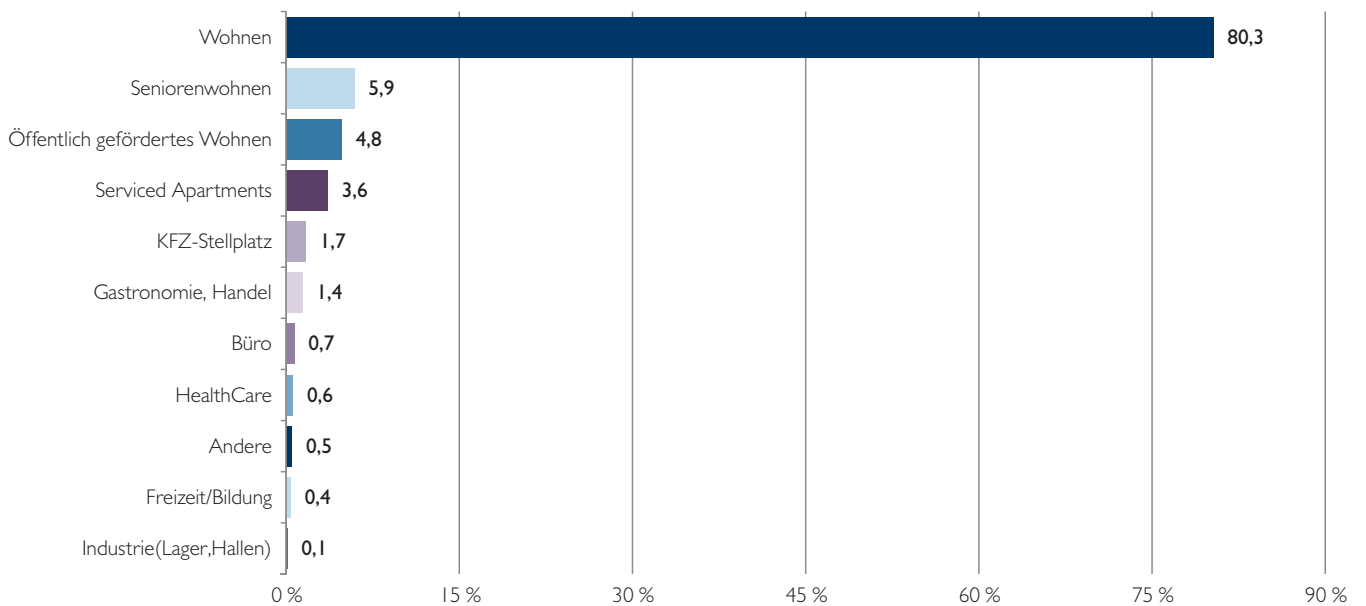
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

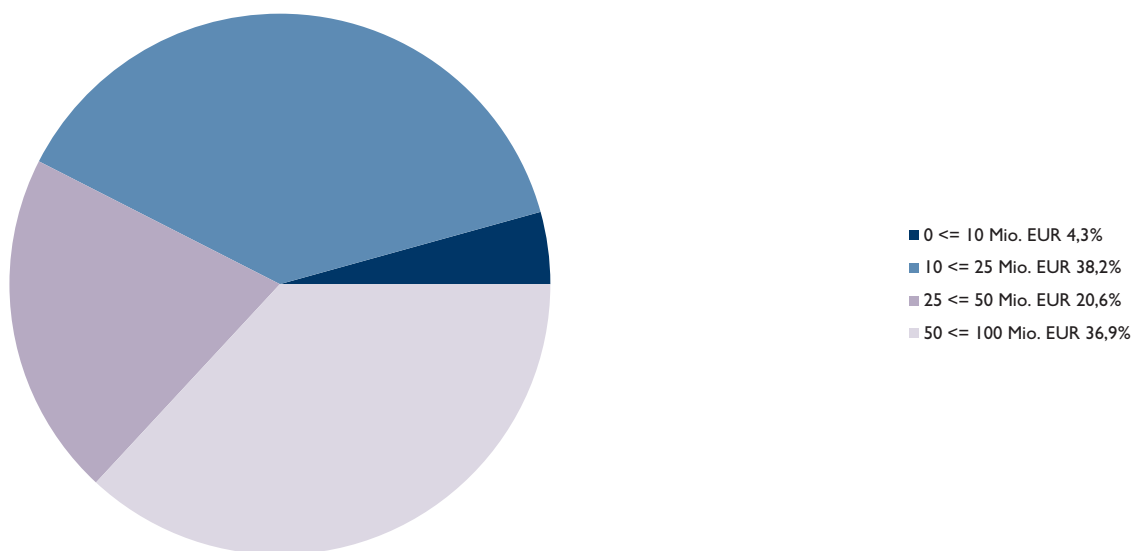
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

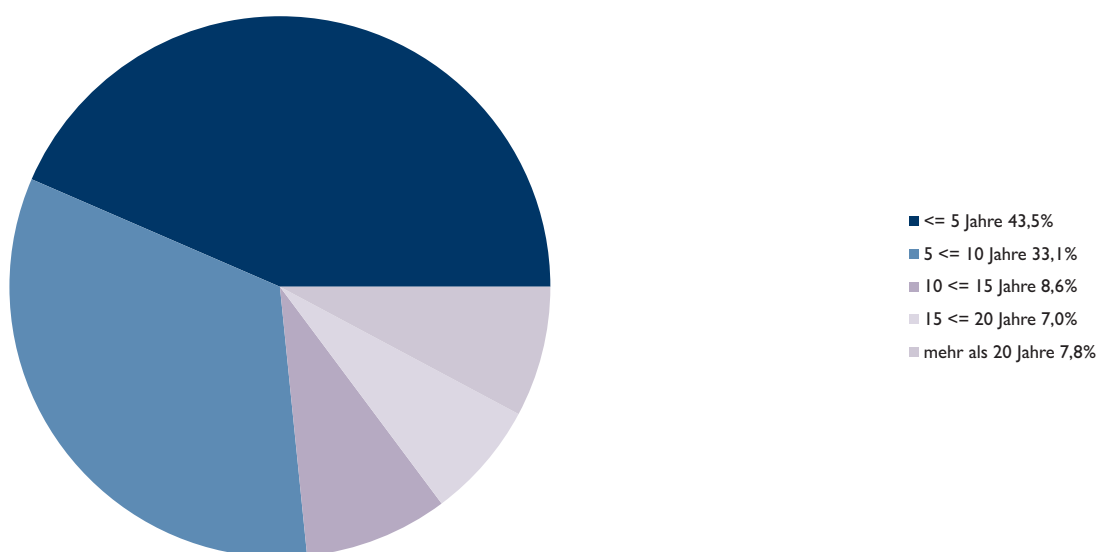
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

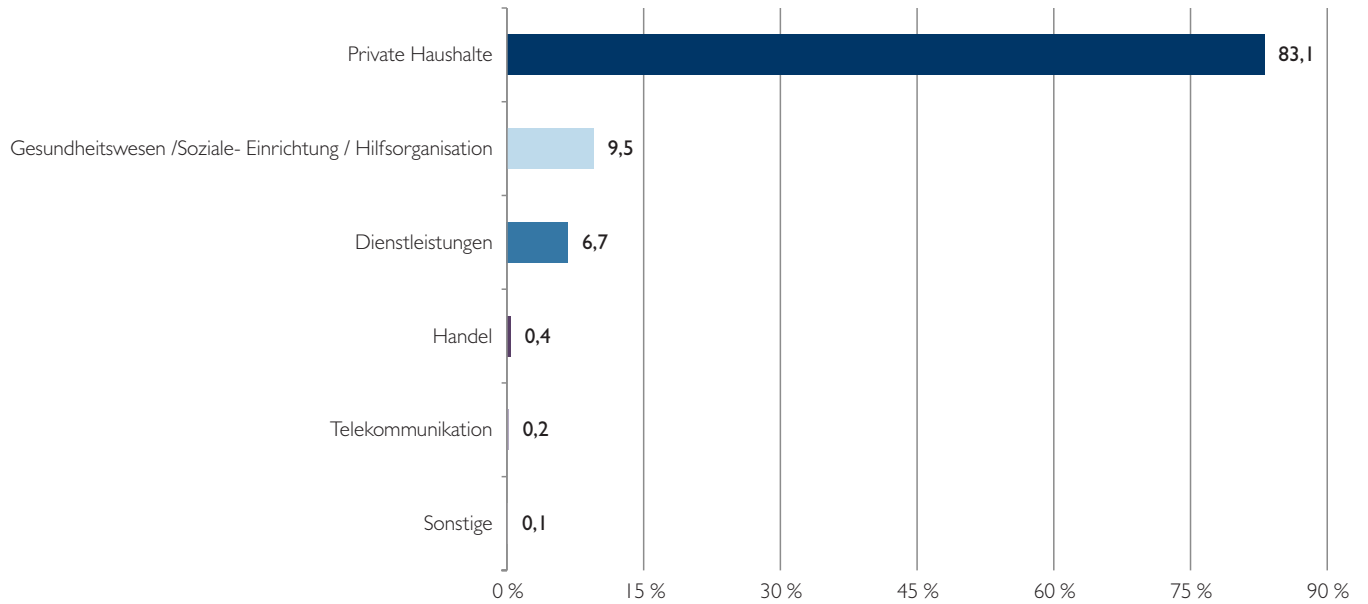
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen, Metallherstellung und -bearbeitung

Tätigkeitsbericht

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	166.890	11,0	107.151	7,0
PLN	0,0	0,0	0,0	0,0
DKK	0,0	0,0	148.202	9,7
GESAMT	166.890	11,0	255.353	16,8

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	10.124	0,7
PLN	77	0,0
GESAMT	10.209	0,7

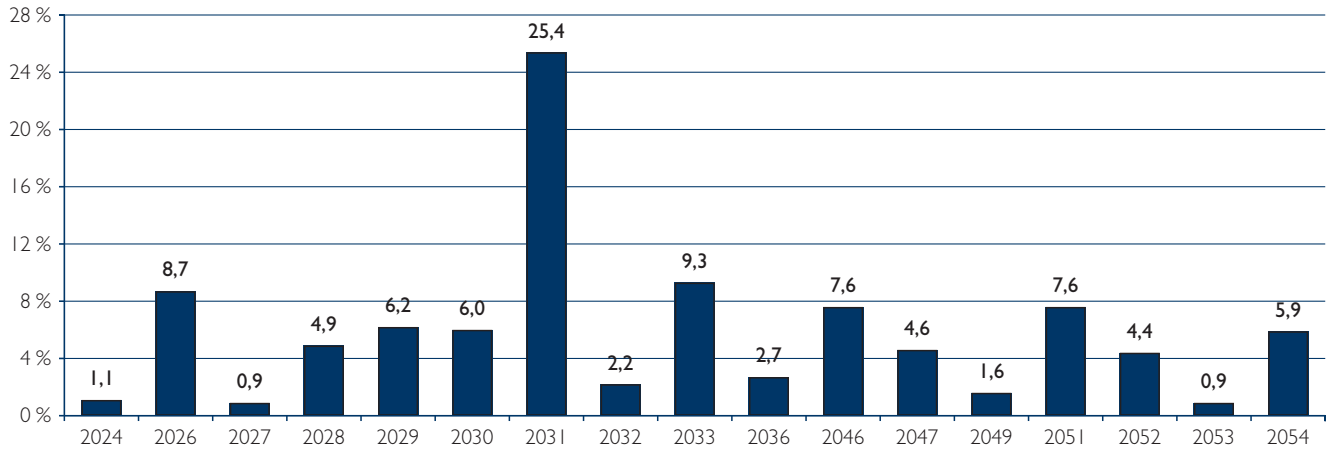
Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	24.187	5,7
1 bis 2 Jahre	53.535	12,7
2 bis 5 Jahre	167.782	39,7
5 bis 10 Jahre	176.739	41,9
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	422.243	100,0

Tätigkeitsbericht

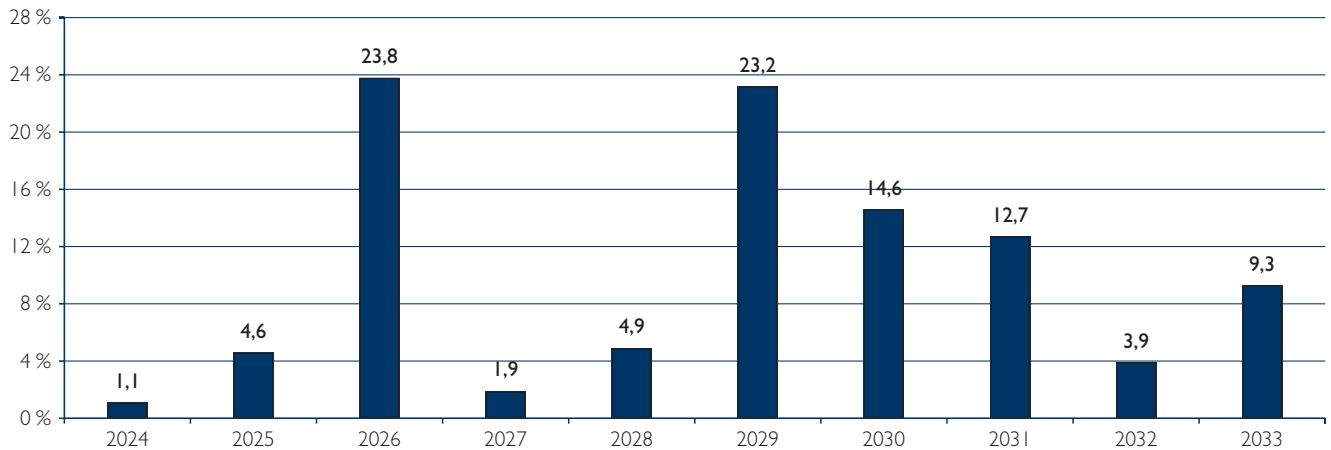
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 422.243 TEUR.

Tätigkeitsbericht

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.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Immobilien	505.355	469.720	484.900	463.430
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	319.155	369.261	394.196	263.524
Liquiditätsanlagen	252.374	288.776	283.342	305.557
Sonstige Vermögensgegenstände	606.347	622.153	622.040	324.725
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-193.082	-123.555	-170.269	-154.135
Fondsvermögen in TEUR	1.490.149	1.626.354	1.614.209	1.203.101
Anzahl umlaufende Anteile	141.778.930	148.270.759	146.713.813	113.230.230
Anteilwert (EUR)	10,51	10,97	11,00	10,63
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,27	0,18	0,14	0,15
Tag der Ausschüttung	01.10.2024	02.10.2023	04.10.2022	01.10.2021

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		1.626.353.534,60
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-26.688.736,62
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		65.899,98
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-67.731.928,53
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	937.474,65	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-68.669.403,18	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-989.190,65
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-4.701.268,39
davon bei Immobilien	-3.950.645,14	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-750.623,25	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		-36.159.337,75
davon nicht realisierte Gewinne	3.512.938,22	
davon nicht realisierte Verluste	-78.313.767,52	
davon Währungskursveränderungen	-256.368,06	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		1.490.148.972,64

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

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

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

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		498.294.574,01	33,44
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		7.060.000,00	0,47
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Immobilien		505.354.574,01	33,91
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		319.154.841,59	21,42
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(87.999.765,41)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		319.154.841,59	21,42
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(87.999.765,41)		
III. Liquiditätsanlagen			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		252.373.931,60	16,94
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(3.094.126,32)		
Summe der Liquiditätsanlagen		252.373.931,60	16,94
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(3.094.126,32)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		4.461.635,19	0,30
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		448.223.938,75	30,08
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(168.794.727,56)		
3. Zinsansprüche		4.639.073,63	0,31
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(1.472.053,74)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		29.555.224,80	1,98
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.861.377,21	0,59
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
5. Andere		110.605.986,65	7,42
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(224.270,38)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		606.347.236,23	40,69
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(170.491.051,68)		
Summe der Vermögensgegenstände		1.683.230.583,43	112,96
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(261.584.943,41)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-166.890.440,33	-11,20
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-9.046.428,59	-0,61
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-4.713.848,32	-0,32
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-7.566.997,48	-0,51
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-16.458,16)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(-16.458,16)	-188.217.714,72	-12,63
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.863.896,07	-0,33
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(-16.458,16)	-193.081.610,79	-12,96
C. Fondsvermögen		1.490.148.972,64	100,00
Anteilwert (EUR)		10,51	
Umlaufende Anteile		141.778.930	

Devisenkurse per 27.06.2024

Dänische Kronen	1 Euro	7,45765	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,31245	PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 27.06.2024 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.06.2024 weist der Catella Wohnen Europa ein Netto-Fondsvermögen von 1.490.149 TEUR aus. Bei 141.778.930 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,51 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 88.505 Anteile ausgegeben und 6.580.334 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von -67.732 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 19 direkt gehaltene Objekte und 40 indirekt über 43 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Wohnen Europa. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 505.355 TEUR. Es setzt sich aus 18 Wohnimmobilien und einem gemischt genutzten Grundstück zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden 4 Objekte für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 30.06.2024 – Teil I' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 319.155 TEUR.

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

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 252.374 TEUR (Stand 30.06.2023: 288.776 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 252.374 TEUR sind 74.507 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 9.046 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 7.567 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 4.714 TEUR und für Rückstellungen 2.964 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 38.280 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 4.462 TEUR gegenüber.

Für sechs Objekte in Deutschland ergeben sich Bauverpflichtungen in Höhe von 14.772 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 606.347 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (4.462 TEUR) setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 3.176 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 1.286 TEUR zusammen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (448.224 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.444 TEUR und aus Bankguthaben in Höhe von 1.195 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 29.555 TEUR und für die Beteiligungen 8.861 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 4.701 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 110.606 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 106.009 TEUR, Ausschüttungsforderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 2.579 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 252 TEUR, aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 233 TEUR, Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 224 TEUR, Forderungen aus Anteilumsatz in Höhe von 173 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 1.136 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 188.218 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 166.890 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 9.046 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 4.714 TEUR werden mit 4.687 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 7.567 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz in Höhe von 3.153 TEUR, passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 2.837 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 931 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 406 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 127 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 94 TEUR, Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 16 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 3 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 4.864 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 4.145 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 550 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 169 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
1		Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	W	W	100,0
2		Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	W, E ⁴	W K A	97,9 1,0 1,1
3		Rue Jules de Guesde 12 FR - 33150 Cenon	W	W	100,0
4		Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	W	W	100,0
5		Seminarstraße 2,2a Weißeritzstraße 28-32 DE - 01067 Dresden	W	G/H W K	1,2 90,6 8,2
6		Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	W	W	100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2018 (Immobilie)	64	2018	3.836	2	7.213	A, SP, EBK, G
04/2018 (Immobilie)	37	1962 / 1981 / 1991	9.334	19	6.603	A, SP, EBK
04/2018 (Immobilie)	55	2019	3.837	811	2.820	A, EBK, G, K
05/2018 (Immobilie)	57	2021	7.053	836	3.692 / 4.527	A, EBK, G, K
06/2018 (Immobilie)	74	2018	2.653	71	4.930	SP, G, A
01/2019 (Immobilie)	52	2016	3.016	-	4.814	A, EBK, G, SP

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.




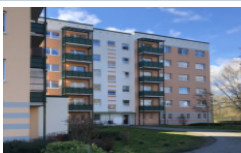

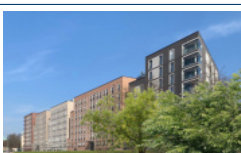
⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2019 (Immobilie)	51	2015	9.030	896	6.746 / 5.850	A, SP, EBK
01/2019 (Immobilie)	53	2017	14.519	1.027 / 1.028	5.431	A, SP, EBK, G, K
05/2020 (Immobilie)	76	2020	2.505	338	6.332	SP, G, A
09/2020 (Immobilie)	51	1985 / 1995	12.045	90	6.367	A, SP
01/2021 (Immobilie)	76	2020	7.753	-	6.504	SP
06/2021 (Immobilie)	76	2020	4.103	72	10.378	A, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.


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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
13		Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	W	W 92,2 K 7,8
14		Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	W	W 91,9 F 8,1
15		Marchwitzastraße 29 DE - 12681 Berlin	W	G/H 11,7 W 81,8 K 2,2 B 4,3
16		Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	W	W 96,3 K 3,7
17		Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	W	W 33,2 B 48,8 A 18,0
18		Tauchaer Straße 304-306 DE - 04349 Leipzig	G/W	B 22,4 W 69,6 K 8,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2023 (Immobilie)	78	2022	6.398	-	5.778	A, EBK, G, K
04/2023 (Immobilie)	59 / 68	1971 / 2013 / 2022	10.222	2.286	15.001 / 15.000	SP, G, A, EBK
06/2023 (Immobilie)	79	2023	5.716	3.134	10.661	SP, G, A, EBK
07/2023 (Immobilie)	69	1935 / 2013 / 2021 / 2023	13.823	-	6.435	SP, A, EBK
08/2023 (Immobilie)	59	2023	3.201	3.231	-	A, SP, EBK
04/2024 (Immobilie)	70 / 80	2024	2.625	338	1.400	A, SP, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.


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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
19	 Herbert-Thiele-Straße 3 DE - 04349 Leipzig	W	B 29,6 W 65,7 K 4,7

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

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
20	-	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 91.362 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
21	-	CWE Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 23 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
22	 Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.101 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.775 TEUR	W	W 100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2024 (Immobilie)	80	2022	2.803	500	1.671	A, G

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	64	2008	2.096	-	4.639	A, SP, EBK, G, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
23		Rambla del Poblenou 124-126 Carrer de Sant Joan de Malta 148-152 ES - 08018 Barcelona	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.218 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.470 TEUR	G/W	G/H W K	18,9 77,9 3,2
24		Helptheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.359 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.570 TEUR	W	W A	96,2 3,8
25		Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.748 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.200 TEUR	W	W	100,0
26		Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.843 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.400 TEUR	W	W	100,0
27		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	Catella CWE 01 Deutschland GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.882 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	B W K	2,1 95,6 2,3
28		Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.359 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.570 TEUR	W	W	100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	57	2001	1.555	1.292	6.005	A, EBK, G
11/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	53	1975 / 1997 / 2016	1.179	122	4.349	A, EBK
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	60	2004	4.073	-	9.046	A, EBK, G
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	61	2005	4.073	-	9.046	A, EBK, G
10/2017 (Immobilie) 10/2016 (Beteiligung)	63 / 73	2017	1.264	165	2.259	A, EBK, G
12/2017 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	58 / 59	1977 / 2002 / 2003 / 2016	2.880	38	3.204	A, SP, EBK

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.





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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
29		Paseo de Donantes de Sangre 24-28 Calle Remigia Echarren 6,8 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.645 TEUR Gesellschafterdarlehen: 27.145 TEUR	W	W K 99,9 0,1
30		Plaza Puerta De Badostain 1-17 Calle Ibia 2-10 Calle Elizmendi 27,29 ES - 31621 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.645 TEUR Gesellschafterdarlehen: 27.145 TEUR	W	I W K 0,2 99,5 0,3
31		-	CWE Finland 01 Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
32		-	CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 41.987 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
33		Vesirattaamäki I FI - 02740 Espoo	Asunto Oy Espoon Myllynkivi, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 955 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.141 TEUR	W	W K 99,0 1,0
34		Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.571 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.883 TEUR	W	B W K A 2,0 93,8 2,9 1,3

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	63	2007	2.757 / 2.757	-	7.104	A, G
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	62	2005 / 2006	8.977 / 8.977	20	15.076	A, G
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	67	2011	4.083	-	2.309	SP, EBK, A, K
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	67	2011	2.460	137	3.526	A, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
35		Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Viikinportti, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 339 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.727 TEUR	W, E ⁶	B 3,1 G/H 1,9 W 92,8 K 2,2
36		Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.702 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.315 TEUR	W	B 4,7 G/H 4,5 W 88,7 K 1,8 A 0,3
37		Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava	Asunto Oy Keravan Jaakonkulma, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 688 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.868 TEUR	W	W 98,5 K 1,5
38		Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.032 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.220 TEUR	W	G/H 2,1 W 97,5 K 0,4
39		Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.183 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.775 TEUR	W	W 98,0 K 2,0
40		Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.183 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.775 TEUR	W	W 99,4 A 0,6

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	67	2011	3.870	275	4.804	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	67	2011	4.885	280	3.375	A, SP, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	67	2011	8.448	-	1.618	SP, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	67	2011	764	31	2.299	A, SP, EBK, G
10/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	57	2001	15.148	-	8.139	A, EBK, G
11/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	56	1989 / 2000 / 2019	5.355	1	4.180	A, SP, EBK

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
41		Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid	CATELLA WE 07-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.071 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.380 TEUR	W	G/H W K 5,6 93,1 1,3
42		Yhteiskouluntie 1,3 FI - 00320 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.005 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.110 TEUR	W	W K 95,9 4,1
43		Calle Graciano 4 Calle Cicerón 9 ES - 41089 Sevilla	CATELLA WE-08 SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 16.867 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.900 TEUR	W	W K 99,6 0,4
44		-	CWE Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 21.997 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.817 TEUR	-	
45		-	CWE Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 16.699 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.000 TEUR	-	
46		Laaer Wald I Stiege I AT - 1100 Wien	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 11.495 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.898 TEUR	W	W K A 84,5 5,0 10,5

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 ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2020 (Immobilie) 03/2020 (Beteiligung)	76	2020	2.475	984	9.650	A, EBK, G, K
09/2020 (Immobilie) 09/2020 (Beteiligung)	75 / 74	1968 / 2018 / 2019 / 2020	2.377	25	2.169	SP, EBK, G, K, A
02/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	75	2019	4.462	1.867	10.963	A, SP, EBK, G
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	69 / 79	2023	4.710	1.271	7.842	A, SP, EBK, G, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
47		Calle Amparo Toro 8 Calle Donantes des Sangre 20,22 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.645 TEUR Gesellschafterdarlehen: 27.145 TEUR	W	W A	89,4 10,6
48		Calle Manuel Ríos Moreno 7 Dos Hermanas ES - 41704 Sevilla	CATELLA WE-08 SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 16.867 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.900 TEUR	W	B W K	0,4 99,0 0,6
49		Michelangelostraat 2-8,14-40 Paladiostraat 1-41 NL - 3066 BN Rotterdam	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.385 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.716 TEUR	W	W K	96,6 3,4
50		Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien	CWE Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 11.241 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.735 TEUR	W	I W K	2,5 92,1 5,4
51		Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	CWE Austria 06 Squadro GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 836 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.383 TEUR	W	W K	92,0 8,0
52		Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle	CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A., Maastricht Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.320 TEUR Gesellschafterdarlehen: 19.000 TEUR	G/W	G/H W K	25,3 72,2 2,5

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 ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2021 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	62	2006	3.337 / 3.337	414	8.619	A, EBK, G
08/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	76	2020	5.517	-	7.705	A, EBK, G, K
08/2021 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	79	2023	5.535	-	10.626	A, SP, EBK, G
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	79	2023	1.125	118	4.978	A, EBK, G, K
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	71 / 72	2015	4.789	-	5.223	A, EBK, G, K
03/2022 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	0 / 57	1990 / 1991 / 2011 / 2012 / 2019	2.765	1.524	4.521	A, EBK, G, SP

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht


Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
53		Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien	CWE Austria 05 St. Gotthard GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -775 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.500 TEUR	W	B 10,5 I 1,2 W 85,6 K 2,7
54		Carrer De Fausti Valentin i Torrejon I ES - 46026 Valencia	CATELLA WE-09 SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.824 TEUR Gesellschafterdarlehen: 52.500 TEUR	W	W 99,8 K 0,2
55		-	CWE Denmark 02 S.à r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 631 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
56		-	CWE 01 Spółka Z Ograniczoną Odpowie- dzialnością, Warschau Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.021 TPLN Gesellschafterdarlehen: - TPLN	-	
57		Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	CWE Denmark 01 S.à r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 287.563 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W 100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
---------------------------	------------------	-------------------	------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	----------------------

03/2022 (Immobilie) 03/2022 (Beteiligung)	70 / 80	2024	1.581	651 / 678	5.519	A, EBK, G, K
--	---------	------	-------	-----------	-------	--------------

05/2022 (Immobilie) 03/2022 (Beteiligung)	78	2022	4.923	-	30.402	A, EBK, G, K
--	----	------	-------	---	--------	--------------

11/2022 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
-----------------------	---	---	---	---	---	---

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
---------------------------	------------------	-------------------	------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	----------------------

06/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
-----------------------	---	---	---	---	---	---

07/2016 (Immobilie) 06/2016 (Beteiligung)	70	2014	1.658	-	8.198	EBK, A
--	----	------	-------	---	-------	--------

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.





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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
58		Alliancevej 14-36 Ostkaj 9 DK - 2450 Kopenhagen	CWE Teglporten K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 161.144 TDKK Gesellschafterdarlehen: 285.000 TDKK	W	B W K A	2,4 95,3 2,1 0,2
59		-	CWE Danmark ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 43 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
60		Lokesvej 9c-d,9f-g, Lokesvej 11a-b,11d-e DK - 8230 Aarhus	CWE Abyen K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 97.111 TDKK Gesellschafterdarlehen: 182.200 TDKK	W	W K	96,9 3,1
61		-	CWE Danmark 01 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 48 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
62		Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 39.412 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W	100,0
63		Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	Gøteborg Allé 7 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -12.326 TDKK Gesellschafterdarlehen: 262.000 TDKK	W	B W	1,3 98,7

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2016 (Immobilie) 12/2016 (Beteiligung)	72	2016	6.541	518	14.471	A, G, EBK
12/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
01/2018 (Immobilie) 01/2018 (Beteiligung)	74	2018	6.984	6	13.010	EBK, A, SP, G
01/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
12/2019 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	62	2006	3.605	-	4.198	A, EBK
07/2021 (Immobilie) 07/2021 (Beteiligung)	76	2020	10.746	193	17.443	EBK, G, A, SP

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.






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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
64	-	KEEP Svea HoldCo ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.152 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
65	 Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 39.412 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W	100,0
66	 Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 39.412 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W K	98,5 1,5
67	 Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 39.412 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	B W	1,3 98,7
68	 Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 39.412 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W K	97,3 2,7
69	 Honningvaenget 3-5 Pollenvaengel 4-18, 20-22 DK - 8381 Tilst	CWE Aarhus K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -9.929 TDKK Gesellschafterdarlehen: 115.620 TDKK	W	W	100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	75	2019	795	-	1.260	A, SP, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	75	2019	914	-	1.415	SP, A, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	73	2017	2.148	94	7.721 / 7.627	A, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	76	2020	4.198	130	2.482	EBK, A
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	75	2019	3.966	-	6.018	EBK, A, SP

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.


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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
70		Grenavej 795,797 DK - 8541 Skodstrup	CWE Aarhus K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -9.929 TDKK Gesellschafterdarlehen: 115.620 TDKK	W	W	100,0
71		-	CWE Danmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	65	2009	7.923	-	2.430	SP, EBK
12/2022 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
2	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	33,2	Private Haushalte	0,1
3	Rue Jules de Guesde 12 FR - 33150 Cenon	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	7,3
4	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	8,8
5	Seminarstraße 2,2a DE - 01067 Dresden	0,8	Private Haushalte	0,1
6	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	3,9
7	Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	2,7
8	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	5,2
9	Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	1,8	Dienstleistungen	2,9
10	Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	0,5	Dienstleistungen	0,2
11	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	4,5	Private Haushalte	0,1
12	Rheinlanddamm 211 DE - 44139 Dortmund	1,9	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,1
13	Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	1,0	Private Haushalte	0,2
14	Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	0,1	Dienstleistungen	9,7
15	Marchwitzstraße 29 DE - 12681 Berlin	2,5	Dienstleistungen	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.979,6	6,5	1.489/1.483	29.860,0/31.200,0	42,6
690,9	6,5	691/708	10.800,0/10.400,0	47,2
550,9	4,8	551	11.740,0/11.370,0	-
863,9	4,6	864	18.860,0/18.680,0	-
687,5	4,2	686	16.020,0/16.640,0	45,9
1.088,6	4,3	1.089	25.150,0/25.830,0	29,3
842,0	4,7	809	17.830,0/17.760,0	30,4
845,5	4,7	821	17.980,0/17.870,0	29,8
1.693,4	3,8	1.679/1.675	43.500,0/45.400,0	45,0
494,4	4,9	493/494	10.340,0/9.880,0	-
1.019,7	4,3	1.012/1.013	23.600,0	26,5
2.538,2	4,7	2.461/2.462	54.400,0	34,9
892,1	4,2	891	21.100,0/20.900,0	53,8
3.152,9	3,3	3.413	95.300,0/94.900,0	26,3
2.537,0	4,3	2.521	59.500,0	28,3

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2024, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
16	Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	42,3	Private Haushalte	0,9
17	Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	-	Private Haushalte	-
18	Tauchaer Straße 304-306 DE - 04349 Leipzig	36,6	Dienstleistungen	8,5
19	Herbert-Thiele-Straße 3 DE - 04349 Leipzig	100,0	-	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
20	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid	2,2	Private Haushalte	4,8
21	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 08018 Barcelona	7,3	Private Haushalte	5,4
22	Helthheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	1,1	Telekommunikation	4,5
23	Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	2,6	Private Haushalte	3,9
24	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	2,3	Private Haushalte	4,3
25	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	18,5	Dienstleistungen	0,2
26	Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Hertogenbosch	1,1	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.018,6	4,7	1.032/1.044	22.100,0/21.400,0	33,0
376,7	3,9	377	9.600,0/9.500,0	51,3
280,8	4,0	281	7.070,0/7.050,0	25,2
349,6	3,6	321	9.839,6	39,4

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
865,7	5,1	860/861	17.090,0/16.550,0	-
1.246,0	4,5	1.218/1.230	27.730,0/27.640,0	-
1.071,2	6,0	1.032/1.088	17.000,0/18.850,0	26,1
930,7	5,8	925/926	15.930,0/16.020,0	-
930,5	5,9	925/923	15.540,0/15.780,0	-
819,5	5,7	813/810	14.360,0/14.590,0	27,6
717,3	5,3	716/745	13.380,0/13.800,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2024, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
27	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona	1,5	Private Haushalte	-
28	Plaza Puerta De Badostain 1-17 ES - 31621 Pamplona	1,5	Private Haushalte	-
29	Vesirattaaanmäki 1 FI - 02740 Espoo	13,5	Private Haushalte	0,0
30	Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki	3,3	Private Haushalte	-
31	Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki	6,9	Dienstleistungen	0,2
32	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	4,7	Dienstleistungen	1,3
33	Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava	0,9	Private Haushalte	-
34	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	2,0	Private Haushalte	0,1
35	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer	2,6	Private Haushalte	-
36	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	1,9	Private Haushalte	1,7
37	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid	4,8	Private Haushalte	4,9
38	Yhteiskouluntie 1,3 FI - 00320 Helsinki	7,4	Private Haushalte	0,2
39	Calle Graciano 4 ES - 41089 Sevilla	2,8	Private Haushalte	4,3
40	Laaer Wald I AT - 1100 Wien	20,6	Dienstleistungen	9,2
41	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona	6,1	Telekommunikation	4,1

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
451,3	5,0	448	8.950,0/9.180,0	-
994,0	5,0	984/981	20.030,0/19.870,0	-
577,2	6,5	577/571	8.790,0/8.930,0	40,6
1.088,0	4,6	1.076/1.077	23.000,0/24.100,0	42,5
1.316,4	6,1	1.307/1.301	21.000,0/21.900,0	44,3
701,9	6,6	693/680	10.200,0/11.000,0	-
360,0	8,0	356/357	4.650,0/4.340,0	40,0
447,0	5,8	438/441	7.870,0/7.420,0	-
1.117,4	5,5	1.116	20.290,0/20.140,0	25,6
1.028,5	5,3	1.021	19.580,0/19.100,0	25,9
1.307,2	5,0	1.300/1.281	26.490,0/26.170,0	-
647,4	5,3	643/641	12.000,0/12.300,0	-
1.076,0	5,3	1.071/1.072	20.310,0/19.960,0	-
1.434,8	3,7	1.432/1.436	38.400,0/40.100,0	35,9
758,9	6,5	673	11.750,0/11.510,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2024, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
42	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla	2,8	Private Haushalte	4,8
43	Michelangelostraat 2-8,14-40 NL - 3066 BN Rotterdam	3,7	Private Haushalte	-
44	Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien	19,8	Private Haushalte	9,3
45	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	22,4	Private Haushalte	3,5
46	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle	3,0	Handel	3,6
47	Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien	27,4	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	10,5
48	Carrer De Fausti Valentin i Torrejon I ES - 46026 Valencia	8,5	Private Haushalte	5,7

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
49	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	0,7	Dienstleistungen	0,1
50	Alliancevej 14-36 DK - 2450 Kopenhagen	0,4	Dienstleistungen	0,1
51	Lokesvej 9c-d,9f-g, DK - 8230 Aarhus	11,5	Private Haushalte	0,1
52	Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup	1,0	Dienstleistungen	0,1
53	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	22,7	Private Haushalte	0,1
54	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen	-	Private Haushalte	0,0

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
704,1	5,3	697/696	13.210,0/13.490,0	-
2.310,6	4,8	2.314/2.309	48.520,0/47.900,0	31,1
905,9	3,7	899/886	24.700,0/24.200,0	41,1
837,8	3,9	808	21.200,0/22.140,0	42,5
1.121,0	4,7	1.119	24.150,0/23.300,0	-
1.227,9	3,9	1.200/1.220	31.400,0/32.300,0	47,4
3.586,8	5,3	3.558/3.563	68.220,0/67.000,0	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.821,3	4,5	1.822	39.556,7/41.299,9	23,5
4.092,0	4,1	4.121/4.122	98.154,2/101.506,5	26,7
2.824,4	5,0	2.803/2.809	56.639,8/56.452,1	34,5
796,6	4,8	797	16.225,0/17.297,7	41,5
3.531,0	4,8	3.496/3.478	73.079,3/72.958,6	44,1
472,7	4,3	473/472	10.941,8/10.995,4	41,1

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2024, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
55	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	1,4	Private Haushalte	0,3
56	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen	0,6	Dienstleistungen	0,1
57	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve	8,9	Private Haushalte	0,2
58	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst	13,1	Private Haushalte	0,1
59	Grenavej 795,797 DK - 8541 Skodstrup	2,4	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
538,5	4,4	538/531	12.282,7/12.336,3	40,8
2.315,9	4,2	2.315	53.904,4/56.049,8	41,9
576,6	4,6	537/538	12.604,5/12.470,4	51,2
1.186,7	5,1	1.203/1.201	23.653,6/23.063,6	45,6
366,3	4,3	366	8.581,8/8.313,6	44,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2024, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur	Immobilie	- davon	- davon	ANK	Im Berichts-	Zur Ab-	Vorauss.
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	Gebühren und Steuern	sonstige Kosten	des Kaufpreises	zeitraum ab-geschriebene ANK	schreibung verbleibende ANK	verbleibende AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
1	Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	30.705,0	2.286,4	1.536,0	750,4	7,4	231,6	849,1	44
2	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	11.599,9	1.183,2	597,9	585,3	10,2	115,2	431,9	45
3	Rue Jules de Guesde 12 FR - 33150 Cenon	12.154,8	-	-	-	-	-	-	-
4	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	19.298,0	-	-	-	-	-	-	-
5	Seminarstraße 2,2a DE - 01067 Dresden	14.033,0	1.216,6	490,6	726,1	8,7	121,0	473,9	47
6	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans- Sainte-Honorine	24.660,0	838,6	361,3	477,2	3,4	79,4	357,1	54
7	Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	17.490,0	604,3	256,3	348,0	3,5	57,2	257,3	54
8	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	17.850,0	607,3	261,6	345,7	3,4	57,4	258,4	54
9	Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	36.318,9	3.700,2	2.197,1	1.503,1	10,2	361,4	2.107,0	70

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR						
10	Johann-Christian-Wilken- Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	10.000,0	1.083,2	481,0	602,2	10,8	105,9	653,2	74
11	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	21.463,7	1.956,8	1.394,3	562,6	9,1	196,1	1.274,7	78
12	Rheinlanddamm 211 DE - 44139 Dortmund	54.000,0	4.966,7	3.374,0	1.592,7	9,2	486,1	3.370,3	83
13	Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	23.759,4	1.942,8	830,8	1.112,0	8,2	195,7	1.649,1	102
14	Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	106.000,0	9.536,1	6.360,0	3.176,1	9,0	949,2	8.350,1	105
15	Marchwitzstraße 29 DE - 12681 Berlin	58.836,7	5.546,0	3.493,9	2.052,1	9,4	534,7	4.967,7	107
16	Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	21.288,5	2.491,0	1.362,0	1.129,0	11,7	249,1	2.241,9	108
17	Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	10.541,7	749,5	369,0	380,5	7,1	68,7	680,8	109
18	Tauchaer Straße 304-306 DE - 04349 Leipzig	8.216,3	822,2	282,9	539,3	10,0	20,6	801,7	117

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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						
19	Herbert-Thiele-Straße 3 DE - 04349 Leipzig	9.839,6	838,1	340,7	497,4	8,5	7,0	831,1	119

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 Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid		12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	86,0	194,5	27
	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 08018 Barcelona		23.701,5	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	211,1	474,9	27
	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L.	93.514,9		3.354,9	-	3.354,9	3,6	451,0	1.785,4	26
	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	7.148,9		478,5	-	478,5	6,7	49,1	110,5	41

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
22	Helptheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Her- togenbosch		15.693,6	137,4	-	137,4	0,9	10,4	46,0	28
23	Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Her- togenbosch		11.783,0	383,5	233,7	149,8	3,3	36,4	121,5	41
	CWE Beteiligungs GmbH	37,7	-	-	-	-	-	-	-	-
	Catella CWE 01 Deutsch- land GmbH	9.835,0		242,2	-	242,2	2,5	23,6	55,2	39
24	Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2-6A DE - 55122 Mainz		13.085,7	790,2	627,0	163,3	6,0	75,8	246,4	39
	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Calle Francisco Farre- ras 3 ES - 28320 Madrid		11.971,2	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid		11.513,9	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona		8.190,1	577,8	488,2	89,6	7,1	57,8	226,2	47

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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 Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
28	Plaza Puerta De Badostain 1-17 ES - 31621 Pamplona		18.208,9	1.277,3	1.086,6	190,7	7,0	127,8	500,6	47
29	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona		9.260,0	853,0	552,8	300,2	9,2	85,5	591,6	82
	CWE Finland 01 Oy	2,5		13,0	-	13,0	513,6	1,3	7,1	59
	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	15.914,3		706,3	-	706,3	4,4	58,9	647,4	85
30	Michelangelostraat 2-8,14-40 NL - 3066 BN Rotterdam		46.521,8	555,8	-	555,8	1,2	46,3	509,5	85
	CWE Finland 01 Holding Ky	41.280,7		1.526,9	-	1.526,9	3,7	152,7	781,2	59
	Asunto Oy Espoon Myllynkivi	-		-	-	-	-	-	-	-
31	Vesirattaanmäki I FI - 02740 Espoo		8.700,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8	-		-	-	-	-	-	-	-
32	Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki		22.290,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Viikinportti	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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	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
33	Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki		21.180,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76	-		-	-	-	-	-	-	-
34	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere		10.475,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Keravan Jaa- konkulma	-		-	-	-	-	-	-	-
35	Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava		4.330,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Jyväskylän Jon- tikka 2	-		-	-	-	-	-	-	-
36	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä		8.419,0	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	10.595,5		537,7	-	537,7	5,1	53,8	318,1	64
37	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer		17.211,0	600,0	344,2	255,8	3,5	59,5	317,4	63
38	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieu- wegein		16.805,8	180,1	-	180,1	1,1	13,6	72,4	64
	CATELLA WE 07-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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 Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
39	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid		25.500,0	1.508,3	1.150,7	357,7	5,9	147,9	872,4	69
	Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	Yhteiskoulutie 1,3 FI - 00320 Helsinki		5.800,0	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE-08 SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	Calle Graciano 4 ES - 41089 Sevilla		17.581,3	1.094,7	1.004,4	90,2	6,2	109,5	720,9	79
42	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla		12.600,0	759,5	655,2	104,3	6,0	75,9	538,0	85
	CWE Austria 01 TopCo GmbH	35.602,5		1.957,4	-	1.957,4	5,5	156,9	1.734,1	80
	CWE Austria 02 HoldCo GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
43	Laaer Wald I AT - 1100 Wien		40.475,0	459,3	-	459,3	1,1	46,1	409,4	81
	CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A.	5.407,4		349,3	-	349,3	6,5	34,9	273,2	92

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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 Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
44	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle		22.125,0	2.168,8	1.770,0	398,8	9,8	218,3	1.656,7	92
	CWE Austria 04 Höch- städtplatz GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien		27.938,7	349,3	-	349,3	1,3	28,8	320,4	89
	CWE Austria 06 Squadro GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz		23.000,0	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE-09 SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Carrer De Fausti Valentin i Torrejon I ES - 46026 Valencia		68.773,1	3.838,0	-	3.838,0	5,6	383,7	3.005,9	94
	CWE Austria 05 St. Gott- hard GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien		35.412,4	369,0	-	369,0	1,0	14,9	354,0	92
	CWE Denmark 02 S.à r.l.	15.104,1	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CWE Denmark 01 S.à r.l.	64.166,9		6.087,6	-	6.087,6	9,5	609,1	3.149,3	24
49	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg		31.072,1	305,5	-	305,5	1,0	32,0	44,4	24
	CWE 01 Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością	2,2		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Teglporten K/S	-		-	-	-	-	-	-	-
50	Alliancevej 14-36 DK - 2450 Kopenhagen		78.984,4	1.129,8	-	1.129,8	1,4	111,4	269,1	29
	CWE Danmark ApS	-		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Abyen K/S	-		-	-	-	-	-	-	-
51	Lokesvej 9c-d,9f-g DK - 8230 Aarhus		53.562,1	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Danmark 01 ApS	-		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Taastrup K/S	-		-	-	-	-	-	-	-
52	Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup		15.057,7	451,7	-	451,7	3,0	45,2	244,8	65
53	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen		12.109,2	253,2	-	253,2	2,1	24,6	182,7	89

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
54	Sigurdsgade 3 I DK - 2200 Kopenhagen		12.970,8	281,1	-	281,1	2,2	27,3	202,6	89
55	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen		60.641,6	1.278,1	-	1.278,1	2,1	124,1	920,1	89
56	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve		16.907,2	355,3	-	355,3	2,1	34,5	255,6	89
	Gøteborg Allé 7 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus		84.697,0	-	-	-	-	-	-	-
	KEEP Svea HoldCo ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Aarhus K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst		28.036,1	586,4	-	586,4	2,1	56,9	421,6	89
59	Grenavej 795,797 DK - 8541 Skodstrup		9.867,3	206,5	-	206,5	2,1	20,1	148,9	89
	CWE Danmark 02 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	97084 Würzburg, Berner Straße 6c	W	08/2023
Deutschland	15806 Zossen, Am Akazienhain 9, I I	W	07/2023
Deutschland	04349 Leipzig, Herbert-Thiele-Straße 3	W	06/2024
Deutschland	04349 Leipzig, Tauchaer Straße 304-306	G/W	04/2024

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.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

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 30. Juni 2024- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 252.374 TEUR (16,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.382	-
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	33.894	-
Bayerische Landesbank AöR, München	819	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	11.445	davon 23.075 TDKK
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	50.971	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	35.000	-
Evangelische Bank eG, Kassel	39	-
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	330	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	55	-
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	56.180	-
LIGA Bank eG, Regensburg	35.000	-
Oberbank AG, München	1.028	-
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	24.231	-
Summe	252.374	

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 251.467 TEUR.

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.06.2024

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.06.2024

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.06.2024

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.06.2024

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024- Teil II:

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.06.2024

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	152.000 TDKK	20.474	20.394	79
EUR - DKK	376.000 TDKK	50.568	50.421	147
EUR - DKK	65.000 TDKK	8.747	8.710	37
EUR - DKK	37.107 TDKK	5.005	4.977	28
EUR - DKK	21.157 TDKK	2.854	2.838	16
EUR - DKK	133.114 TDKK	17.955	17.856	99
EUR - DKK	55.072 TDKK	7.428	7.387	41
EUR - DKK	29.450 TDKK	3.972	3.950	22
EUR - DKK	36.100 TDKK	4.869	4.842	27
EUR - DKK	285.000 TDKK	38.414	38.222	191
EUR - DKK	152.000 TDKK	20.506	20.381	126
EUR - DKK	175.000 TDKK	23.502	23.467	34
EUR - DKK	225.000 TDKK	30.314	30.164	150
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.032	4.021	11
EUR - DKK	296.000 TDKK	39.831	39.674	157
EUR - DKK	108.000 TDKK	14.540	14.476	64
EUR - DKK	26.000 TDKK	3.494	3.485	9
EUR - DKK	250.000 TDKK	33.662	33.518	144
EUR - DKK	260.000 TDKK	34.937	34.846	91
EUR - DKK	40.000 TDKK	5.369	5.363	6
EUR - DKK	18.000 TDKK	2.419	2.413	6
EUR - DKK	45.000 TDKK	6.048	6.032	16
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.040	4.021	19
EUR - DKK	2.845.000 TDKK	382.980	381.459	1.521
				1.521

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024- Teil II:

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	160.000 TDKK	21.548	21.457	92
EUR - DKK	107.000 TDKK	14.373	14.349	24
EUR - DKK	175.000 TDKK	23.555	23.485	70
EUR - DKK	137.000 TDKK	18.406	18.386	21
EUR - DKK	221.000 TDKK	29.678	29.666	11
EUR - DKK	20.000 TDKK	2.686	2.685	1
EUR - DKK	48.000 TDKK	6.447	6.447	0
EUR - DKK	296.000 TDKK	39.755	39.758	-3
EUR - DKK	80.000 TDKK	10.745	10.745	-1
EUR - DKK	18.000 TDKK	2.418	2.418	0
EUR - DKK	45.000 TDKK	6.044	6.044	0
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.029	4.029	0
EUR - DKK	26.000 TDKK	3.492	3.492	0
EUR - DKK	250.000 TDKK	33.587	33.581	6
EUR - DKK	260.000 TDKK	34.913	34.924	-11
EUR - DKK	1.873.000 TDKK	251.675	251.467	208
				208

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.461.635,19	0,30
davon Betriebskostenforderungen		3.175.557,70		
davon Mietforderungen		1.286.077,49		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(168.794.727,56)		448.223.938,75	30,08
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(1.472.053,74)		4.639.073,63	0,31
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		38.416.602,01	2,58
bei Immobilien		29.555.224,80		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		8.861.377,21		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(224.270,38)		110.605.986,65	7,42
davon aus Anteilsatz		172.605,73		
davon aus Sicherungsgeschäften		224.270,38		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
143.833.689,88	143.609.419,50	224.270,38		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-166.890.440,33	-11,20
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-9.046.428,59	-0,61
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-4.713.848,32	-0,32
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-16.458,16)		-7.566.997,48	-0,51
davon aus Anteilsatz		-3.153.000,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		-16.458,16		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
107.841.545,16	107.858.003,32	-16.458,16		
III. Rückstellungen			-4.863.896,07	-0,33
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			1.490.148.972,64	100,00
Anteilwert (EUR)			10,51	
Umlaufende Anteile			141.778.930	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(78.946,80)		9.508.441,00	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(8.641.666,41)		24.107.666,19	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		22.729.207,36	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(347.479,61)		4.933.558,72	
Summe der Erträge				61.278.873,27
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-6.730.899,46	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.911.694,75		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.498.556,12		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.021.647,61		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-299.000,98		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-12.713,54	
3. Steuern			-927.583,26	
a) davon inländische Steuern		-414.692,76		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-512.890,50		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.491.910,50	
5. Verwaltungsvergütung			-11.626.073,40	
6. Verwahrstellenvergütung			-387.381,76	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-248.485,63	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-629.520,81	-832.758,67	
Summe der Aufwendungen				-23.257.806,22
III. Ordentlicher Nettoertrag				38.021.067,05

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			1.866.455,83	
a) aus Immobilien		155.645,96		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		129.651,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		1.531.739,01		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(1.531.739,01)			
davon aus Finanzinstrumenten	(1.531.739,01)			
d) Sonstiges		49.419,86		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(11.463,58)			
Realisierte Verluste			-989.663,27	
a) aus Immobilien		-432.069,04		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-432.069,04)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-522.491,42		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		-10.915,37		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-10.915,37)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-10.915,37)			
d) Sonstiges		-24.187,44		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-6.891,17)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			876.792,56	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-989.190,65	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			37.908.668,96	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			3.512.938,22	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(91.107,78)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-78.313.767,52	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-28.173.364,12)			
3. Währungskursveränderungen			-256.368,06	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			-75.057.197,36	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			-37.148.528,40	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 61.279 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 9.508 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinserträgen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 24.108 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (21.706 TEUR), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (892 TEUR), Erträgen aus Bauzeitzinsen (470 TEUR) sowie aus anderen sonstigen Erträgen (1.040 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 22.729 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (19.603 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (2.838 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 4.934 TEUR betreffen die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 23.258 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 6.731 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (3.911 TEUR), Instandhaltungskosten (1.499 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (1.022 TEUR) sowie sonstigen Kosten (299 TEUR) zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 13 TEUR für die Immobilien erfasst.

Die Position **Steuern** in Höhe von 928 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für die inländische (415 TEUR) und ausländische (500 TEUR) Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 2.492 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 11.626 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 387 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 248 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 833 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 630 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 170 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 877 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Gewinnen (156 TEUR) und Verlusten (-130 TEUR) aus dem Verkauf von Immobilien, Gewinnen (-432 TEUR) und Verlusten (-522

TEUR) aus dem Verkauf von Beteiligungen, realisierten Gewinnen (1.532 TEUR) und realisierten Verlusten (-111 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinnen (49 TEUR) und realisierten Verlusten (-24 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von -989 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 37.909 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres beträgt -75.057 TEUR. Dieses setzt sich aus nicht realisierten Gewinnen (3.513 TEUR), nicht realisierten Verlusten (-78.314 TEUR) und Währungskursveränderungen (-256 TEUR) zusammen.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von -37.149 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. Juni 2024

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 391.326,50	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 37.908.668,96	0,27
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 38.299.995,46	0,27
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR -1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR -18.684,36	0,00
	<hr/>	
	EUR -19.684,36	0,00
III. Gesamtausschüttung		
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 38.280.311,10	0,27
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
Gesamtausschüttung auf 141.778.930 ausgegebene Anteile	EUR 38.280.311,10	0,27

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 391.326,50 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.06.2024 beträgt 37.908.668,96 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

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

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 18.684,36 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 141.778.930 umlaufenden Anteilen beträgt die geplante Ausschüttung am 01.10.2024 insgesamt 38.280.311,10 EUR. Somit werden pro Anteil 0,27 EUR ausgeschüttet.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	251.467.422,82 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Bayerische Landesbank AöR, München UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München DZ Bank AG, Frankfurt am Main

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,51 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	141.778.930 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

Anhang

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; § 25 I 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 § 23 I 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 25 I 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.

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.

Anhang

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.

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:

Anhang

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

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

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

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.

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	0,98
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung	0,14 %
Transaktionskosten	8.270.972,43 EUR

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

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

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

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Gebühren gem. § 11 Abs. 2 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 **Transaktionskosten** in Höhe von 8.270.972,43 EUR angefallen.

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute **Vermittlungsergebnisprovisionen** in wesentlichem 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 Rücknahmeabschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 24.108 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (21.706 TEUR), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (892 TEUR), Erträgen aus Bauzeitinszen (470 TEUR) sowie aus anderen sonstigen Erträgen (1.040 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 833 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 630 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 170 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, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Wohnimmobilieninvestments ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,13
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,13

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

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten
(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:

Catella Wohnen Europa

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900UUC8LYVNQN2840

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja
 Nein

<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: <input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es <input type="text"/> % an nachhaltigen Investitionen
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: <input type="text"/> %	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.
<input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel	



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen der Anlagestrategie bei Investitionsentscheidungen in Bezug auf Immobilien ein Merkmal aus dem Bereich Ökologie und stellt sicher, dass fortlaufend mindestens 60 % (Zielvorgabe vor 2030 nicht verpflichtend) des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche das von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegte ökologische Merkmal, wie nachfolgend dargestellt, erfüllen. Jedes Immobilieninvestment des Sondervermögens wird dazu einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Diese erfasst sowohl das Bestandsportfolio im Zeit-

punkt der Einstufung nach Art. 8 Offenlegungsverordnung als auch alle künftig zu erwerbenden Immobilien, die sodann einer initialen und einer laufenden Prüfung unterzogen werden.

Für das Sondervermögen wird das ökologische Merkmal der Reduktion von CO₂-Emissionen sowie daneben auch der Reduzierung weiterer Emissionen u.a. von Methan, Lachgas, Fluorkohlenwasserstoffe, perfluorierte Kohlenwasserstoffe, Schwefelhexafluorid und Stickstoff Trifluorid, gemeinsam auch „CO₂-Äquivalente“ („**CO₂e**“), das zu dem EU-Umweltziel des Klimaschutzes beiträgt, in dem Anlage- und Verwaltungsprozess berücksichtigt. Dabei werden mit der Berücksichtigung des ökologischen Merkmals für das Sondervermögen folgende UN-Nachhaltigkeitsziele („Sustainable Development Goals“, kurz „**SDG**“) verfolgt:

- SDG 7: „Bezahlbare und saubere Energie“
- SDG 13: „Maßnahmen zum Klimaschutz“

Die Gesellschaft berücksichtigt für das Sondervermögen im Rahmen der Anlagestrategie ein ökologisches Merkmal, um eine Reduzierung der durch die Immobilien verursachten CO₂-Äquivalente zu erreichen und so zu den internationalen Klimazielen des Pariser Klimaabkommens beizutragen.

Konkret ist eine Reduzierung erreicht, wenn die Emissionen der CO₂-Äquivalenten einer Immobilie, gemessen in CO₂e kg/m²/p.a., d.h. den Emissionen von CO₂e in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, in Einklang mit den von CRREM veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO₂e-Emissionen (<2°C Ziel, „**CRREM Zielpfad**“) stehen.

Für das Sondervermögen ist jeweils der landes- und nutzungsklassenspezifisch anwendbare Dekarbonisierungszielpfad relevant, der als Klimaziel die Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr 2050 auf weniger als 2 Grad Celsius verfolgt. Der Dekarbonisierungszielpfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO₂e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Ab dem Jahr 2030 müssen die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens fallen, verbindlich auf dem CRREM-Zielpfad (< 2,0 Grad-Ziel bis 2050) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungszielpfad entsprechen oder darunter liegen. Bis zum Jahr 2030 („CRREM-Übergangsphase“) erfolgt die Berichterstattung über die entsprechende Entwicklung der betroffenen Immobilien des Sondervermögens einmal pro Jahr, wobei die Zielvorgabe des Jahres 2030 noch nicht verpflichtend erreicht werden muss, vielmehr wird überprüft, welche Abweichung zwischen der Immobilie und dem im CRREM-Tool ausgewiesenen Wert in CO₂e kg/m²/p.a. je Nutzungsklasse für das Jahr 2030 besteht.

● *Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?*

Die Objekte des Catella Wohnen Europas emittierten durchschnittlich 60,5 kg CO₂e /m²/p.a. Zum Stichtag erfüllen 15 von insgesamt 49 Immobilien (ausgenommen zweier Projektentwicklungen) des Sondervermögens bzw. 70,8 % (verkehrswertgewichtet) die CRREM Vorgaben (<2°C CRREM Ziel-

pfad). Die Ermittlung der CO₂ Emissionen erfolgt mittels einer zentralen Datenplattform durch Verwendung von Verbrauchs- oder Energieausweisdaten der jeweiligen Objekte. Nicht vorhandene oder nicht nachvollziehbare Daten werden mit Hilfe eines externen Datenanbieters durch "Proxy"-Werte (Schätzwerte) ersetzt. Diese verwendeten Schätzwerte des externen Dienstleisters basieren auf konservativen Marktdurchschnittsdaten, welche einen dementsprechenden Einfluss auf die Ergebnisse haben. Zukünftig soll weiter an der Datenqualität gearbeitet werden. Die verwendeten Schätzwerte sollen nach und nach durch Energieausweisdaten oder Verbrauchswerte ersetzt werden, um die Qualität der Ergebnisse noch weiter zu steigern und aussagekräftige Entscheidungen daraus zu ziehen.

... und wie im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Vor dem Hintergrund der Aufnahme der Investitionsquote von 60 % in die Anlagebedingungen zum 1. Januar 2023 und des unzureichenden Datenumfanges und -qualität zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorjahresberichts, wurde im Vorjahr auf einen Ausweis des Nachhaltigkeitsindikators verzichtet.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren ermittelt und gemessen. Hierbei zog die Gesellschaft die Indikatoren (i) fossile Brennstoffe, (ii) Energieineffizienz sowie (iii) Abfall heran.

(i) Engagement in fossilen Brennstoffen

Bei dem Indikator „fossile Brennstoffe“ ermittelte die Gesellschaft den Anteil der Investitionen des Sondervermögens in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Erfasst wurden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

Nicht erfasst wurden dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).

Abgestellt wurde ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt wurden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. wurden.

Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelte die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien getätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. September, 31. Dezember, 31. März und 30. Juni) beträgt der Anteil von Immobilien (Coverage-Ratio: 99,7 %), die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, 0 % der Investitionen des Sondervermögens.

(ii) Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Bei dem Indikator „Energieeffizienz“ betrachtete die Gesellschaft den Anteil der Investments in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert für das Sondervermögen in energieineffiziente Immobilien.

Unter energieineffiziente Immobilien fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben. Da es nicht in jedem Land eine Definition für Niedrigstenergiegebäude gibt, wird derzeit untersucht, inwiefern hier Näherungswerte oder Annahmen verwendet werden können. Die Gesellschaft bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu dieser Vorgabe machen zu können.

Zur Bewertung dieses Indikators sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Für die zum Stichtag im Bestand befindlichen Immobilien waren im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Energieausweise vorhanden, mit Ausnahme von Immobilien, welche unter Denkmalschutz stehen.

Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wurde ebenfalls auf die Energieeffizienzklasse gemäß der Energieausweise bzw. auf den Primärenergiebedarf abgestellt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz getätigt. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. September, 31. Dezember, 31. März und 30. Juni) beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (Coverage-Ratio: 79,1 %) 33,6 % der Investitionen des Sondervermögens.

(iii) Abfallerzeugung im Betrieb

Bei dem Indikator „Abfall“ wurde der Anteil der Investition in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde, betrachtet.

Die Gesellschaft erfasste hierzu die Verkehrswerte der für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien, die nicht mit Anlagen zur Mülltrennung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst waren.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallentsorgung bzw. einem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet waren, getätigt. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. September, 31. Dezember, 31. März und 30. Juni) beträgt der Anteil von Immobilien, welche mit keinem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet sind (Coverage-Ratio: 99,0 %), 0 % der Investitionen des Sondervermögens.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Berechnung der Hauptinvestitionen erfolgt als Durchschnitt auf vier Stichtage im Jahr (30. September, 31. Dezember, 31. März und 30. Juni). Die Ermittlung der Summe der Vermögenswerte erfolgt im Rahmen einer Durchschau der Objektgesellschaften.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.07.2023 - 30.06.2024

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Kopenhagen, Alliancevej 14-36	Immobilien Sektor	5,00%	Dänemark
Berlin, Pestalozzistraße 5-8	Immobilien Sektor	4,85%	Deutschland
Aarhus, Gøteborg Allé 7 C-V	Immobilien Sektor	3,79%	Dänemark
Valencia, Carrer De Fausti Valentin i Torrejon I	Immobilien Sektor	3,36%	Spanien
Berlin, Marchwitzastraße 29	Immobilien Sektor	2,96%	Deutschland
Aarhus, Lokesvej 9c-d,9f-g,	Immobilien Sektor	2,90%	Dänemark

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Kopenhagen, Robert Jacobsens Vej 63-65	Immobilien Sektor	2,84%	Dänemark
Landesbank Baden-Württemberg AöR	Liquiditätsanlagen	2,79%	Deutschland
Dortmund, Rheinlanddamm 21 I	Immobilien Sektor	2,72%	Deutschland
Rotterdam, Michelangelostraat 2-8,14-40	Immobilien Sektor	2,39%	Niederlande
Berlin, Hasenheide 74,74a,74b	Immobilien Sektor	2,25%	Deutschland
DKM Darlehnskasse Münster eG	Liquiditätsanlagen	2,23%	Deutschland
Soborg, Gyngemose Parkvej 2A-F	Immobilien Sektor	2,04%	Dänemark
Wien, Laaer Wald I	Liquiditätsanlagen	2,03%	Österreich
Sparkasse Hanau AöR	Liquiditätsanlagen	1,67%	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

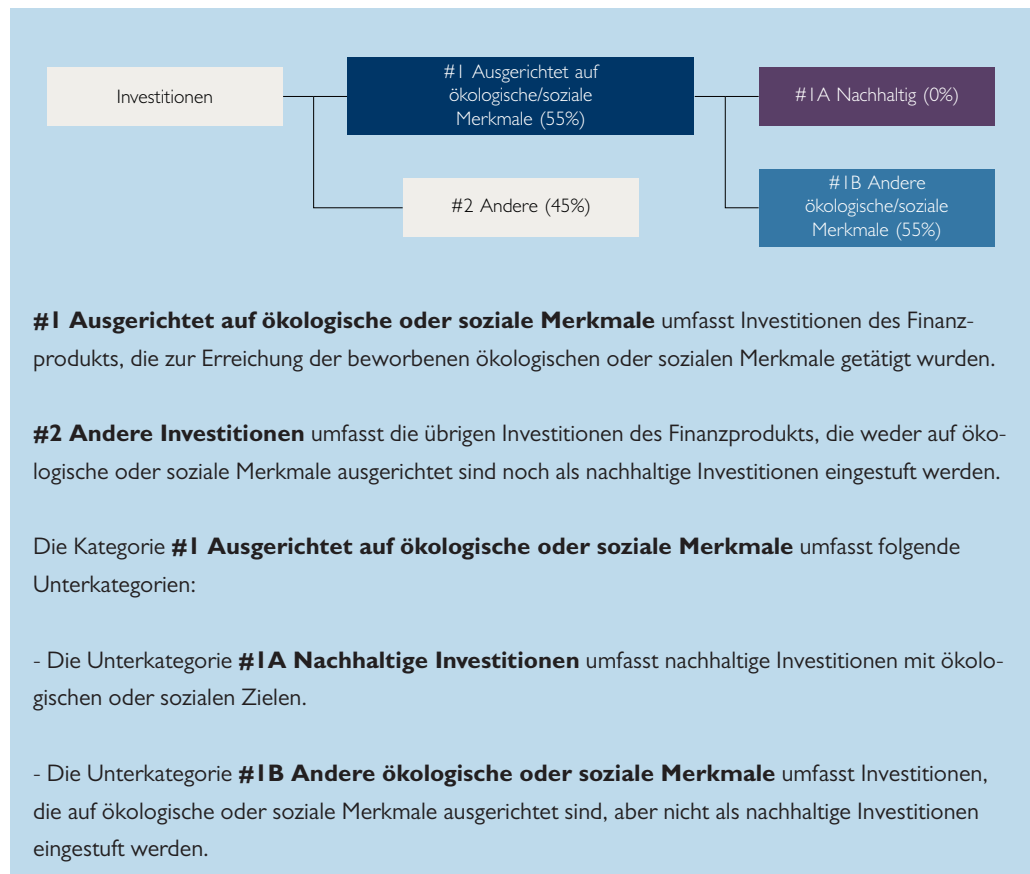
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

● Wie sah die Vermögensallokation aus?

Zur konsistenten Berechnung der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen, erfolgt die Darstellung der Vermögensallokation zum 30. Juni 2024 abweichend zum Vorjahr im Rahmen einer Durchschau durch die Immobilien-Objektgesellschaften (Beteiligungen).

	<u>in EUR</u>	<u>in % der Vermögenswerte</u>
Fondsebene:		
Immobilien	505.354.574,01	25,7%
Liquiditätsanlagen	252.373.931,60	12,8%
Sonstige Vermögensgegenstände	125.107.910,89	6,4%
Beteiligungsebene:		
Immobilien	1.016.843.858,19	51,7%
Liquiditätsanlagen	18.444.222,58	0,9%
Sonstige Vermögensgegenstände	49.354.462,17	2,5%
Summe der Vermögensgegenstände	1.967.478.959,44	100,00%

Im Berichtszeitraum erfüllen 54,8 % der Investitionen das ökologische Merkmal Reduzierung von CO₂e-Emissionen (<2°C Ziel, CRREM Zielpfad). Dieser Wert berechnet sich aus dem Immobilienvermögen (direkt und über Beteiligungen gehalten) in Höhe von 77,4 % und dem Anteil der Immobilieninvestitionen, die auf dem CRREM Zielpfad liegen, in Höhe von 70,8 % (vgl. #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale in nachfolgender Grafik).



● *In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?*

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomeikonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?!**

Ja:

In fossiles Gas In Kernenergie

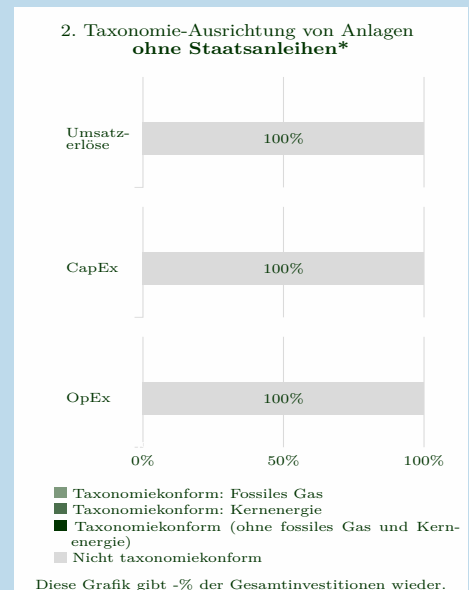
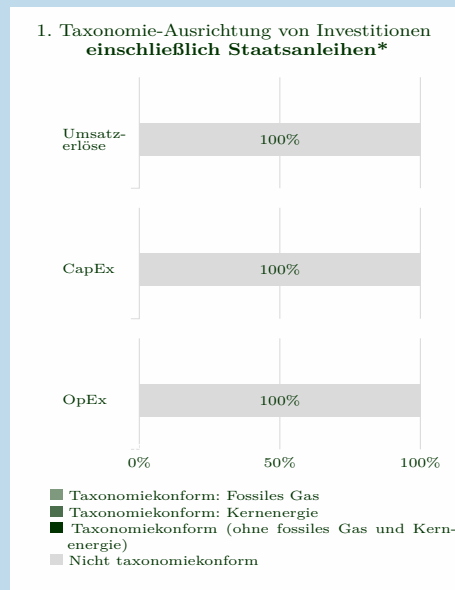
Nein

¹Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomeikonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels ("Klimaschutz") beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen - siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomeikonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomeikonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomeikonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



*Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Für das Sondervermögen wurden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung und/oder der EU-Taxonomie getätigt bzw. berechnet.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Für das Sondervermögen wurden keine nachhaltigen Investitionen für das Sondervermögen getätigt bzw. berechnet. Der Anteil sozial nachhaltiger Investitionen betrug daher 0 %.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

22,6 % der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände angelegt. Hierbei wurde weder ein bestimmter Anlagezweck verfolgt noch bestand ein ökologischer und sozialer Mindestschutz.

22,6 % war in Immobilien investiert, die im Berichtszeitraum nicht die Anforderungen an das festgelegte ökologische Merkmal erfüllten.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Neuerwerb / Ankäufe

Bereits während des Ankaufsprozesses investiert die Gesellschaft in Analysen, die im Rahmen einer ESG-Due Diligence spezifisch auf Verbesserungsmöglichkeiten der Energieeffizienz abstellen, um so eine zukünftige Reduzierung von Energieverbräuchen zu ermöglichen.

Modernisierungsmaßnahmen

Die Einhaltung ökologischer und oder sozialer Merkmale des Fonds wurde über die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren in der Anlagestrategie erreicht, zum Beispiel durch Anwendung eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes. Das beinhaltet unter anderem Auswahl Bewirtschaftung Immobilien ökologischen sozialen Merkmalen Maßnahmen zur Reduktion CO₂-Emissionen Fonds.

In Ergänzung hierzu verwendet die Gesellschaft eine eigens von der Gesellschaft entwickelte ESG-Roadmap. Diese zielt darauf ab, die Immobilien des Fonds hinsichtlich ihrer ökologischen Performance im Sinne

der Energieeffizienz zu überwachen. Mit diesem Tool werden darauf basierend Handlungsmaßnahmen identifiziert, die eine zukünftige Reduzierung von Energieverbräuchen ermöglichen können.

Im Bezugszeitraum wurden mehrere Maßnahmen ergriffen, um die ökologischen und sozialen Merkmale zu erfüllen. Unsere Klimastrategie ist in 3 Kategorien geteilt:

1. Substitutionsvorteile

Wenn es erforderlich ist, Komponenten eines Gebäudes zu ersetzen, wie z.B. Fenster oder Heizungssysteme, analysieren wir, wie diese Maßnahmen die Qualität des Gebäudes und seine Energiebilanz verbessern können. Dies umfasst:

- Bewertung der aktuellen Effizienz: Untersuchung des derzeitigen Zustands und der Leistung der vorhandenen Komponenten.
- Ermittlung der besten verfügbaren Technologien und Lösungen: Identifikation und Implementierung modernster Technologien, die die Energieeffizienz und CO₂ Ersparnisse maximieren und gleichzeitig die Lebensqualität und den Komfort für die Nutzer des Gebäudes verbessern.

2. Fokus auf positive NPV-Maßnahmen (Nettobarwert)

Wir priorisieren Maßnahmen, die entweder unser Einkommen steigern oder unsere Betriebskosten senken. Dies bedeutet:

- Überprüfung auf Nettobarwert: Jede Investition wird auf ihren Nettobarwert hin überprüft, um sicherzustellen, dass sie sowohl kurzfristig als auch langfristig finanzielle Vorteile neben den Klimaschutzvorteilen bringt.
- Identifikation wirtschaftlich sinnvoller Maßnahmen: Maßnahmen werden ausgewählt und umgesetzt, die nicht nur zur Energieeffizienz beitragen, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll sind.

3. Kosteneffiziente Maßnahmen

Die kosteneffizientesten Maßnahmen, die Teil unseres täglichen Geschäfts sind, umfassen unter anderem:

- Austausch von Beleuchtungssystemen zu LED: LEDs sind energieeffizienter und langlebiger als herkömmliche Beleuchtungssysteme.
- Installation von Bewegungsmeldern: Diese reduzieren den Energieverbrauch, indem sie die Beleuchtung nur bei Bedarf aktivieren.
- Einsatz von intelligenten Zählern: Smart Metering ermöglicht eine genaue Überwachung und Steuerung des Energieverbrauchs, was zu weiteren Einsparungen führt.
- Diese Maßnahmen bieten erhebliche CO₂-Einsparungen bei moderaten Kosten und tragen erheblich zur Verbesserung der Energieeffizienz bei.

Durch diese Ansätze verbessern wir nicht nur die Nachhaltigkeit unserer Immobilien und das Wohlbefinden unserer Mieter, sondern steigern auch deren wirtschaftlichen Wert und sichern langfristig stabile Erträge.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

- Für das Sondervermögen wurde kein Referenzwert festgelegt.

München, 23. September 2024

Catella Real Estate AG



Andreas Wesner
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Catella Wohnen Europa - bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- die im Jahresbericht enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst gekennzeichneten Angaben.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Catella Real Estate AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Catella Real Estate AG zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

München, den 23. September 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. von Bonhorst
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	I. Immobilien	Bruttoertrag ²	Bewirtschaftungsaufwand ²	Nettoertrag ²	Wertänderungen ²	Ertragsteuern ²	latente Steuern ²	Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	Währungsänderungen ³	Gesamtergebnis in Fondswährung ³	II. Liquidität ⁴	III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁵	Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BYI-Methode)
direkt gehalten														
Deutschland		4,4	-0,8	3,6	-5,3	-0,1	0,1	-1,7	-3,3	0,0	-3,3	3,5		
Frankreich		5,0	-0,7	4,3	-2,3	-0,6	0,1	1,6	1,7	0,0	1,7	1,6		
Luxemburg		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6		
Gesamt direkt gehalten		4,5	-0,8	3,7	-4,8	-0,2	0,1	-1,1	-2,2	0,4	-1,8	3,5		
indirekt gehalten														
Deutschland		5,0	-2,0	3,0	-2,0	-0,2	-0,3	0,6	0,2	0,0	0,2	1,3		
Dänemark		3,9	-1,4	2,5	-7,7	-0,3	1,7	-3,8	-6,2	-0,1	-6,3	0,1		
Finnland		4,9	-1,9	3,0	-12,7	0,0	0,0	-9,7	-14,2	0,0	-14,2	0,0		
Niederlande		5,0	-1,2	3,7	1,1	-0,2	-0,4	4,3	5,1	0,0	5,1	0,9		
Polen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,0		
Spanien		5,0	-1,7	3,2	-0,6	0,0	-0,2	2,5	2,4	0,0	2,4	0,3		
Österreich		2,8	-0,7	2,2	-10,0	-0,0	0,3	-7,5	-14,2	0,0	-14,2	0,0		
Gesamt indirekt gehalten		4,3	-1,4	2,9	-5,5	-0,1	0,6	-2,1	-3,3	0,1	-3,2	0,3		
Gesamt direkt und indirekt		4,4	-1,2	3,2	-5,3	-0,2	0,5	-1,8	-3,0	0,2	-2,8	3,2	-1,5	-2,6

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

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.06.2023 bis 30.06.2024

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2023 bis 30.06.2024

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2023 bis 30.06.2024

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2023 bis 30.06.2024

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	399.054	-	399.054	269.592	115.574	
Frankreich	92.928	-	92.928	1.230	18.225	
Luxemburg	-	-	-	2.981	-	
Niederlande	-	-	-	-3	-	
Polen	-	-	-	3	-	
Gesamt direkt gehalten	491.983	-	491.983	273.803	133.799	
indirekt gehalten						
Deutschland	-	14.425	14.425	737	4.000	
Dänemark	-	425.467	425.467	4.878	148.238	
Finnland	-	93.421	93.421	1.545	24.900	
Niederlande	-	141.838	141.838	5.143	29.826	
Polen	-	-	-	522	-	
Spanien	-	250.393	250.393	5.538	4.401	
Österreich	-	117.346	117.346	4.462	46.644	
Gesamt indirekt gehalten	-	1.042.889	1.042.889	22.825	258.009	
Gesamt direkt und indirekt	491.983	1.042.889	1.534.872	296.628	391.808	1.556.008

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
direkt gehalten									
Deutschland	413.820	17.357	2.825	15	-20.433	-3.642	303	-17.608	-3.324
Frankreich	91.535	4.134	425	-	-2.400	-194	123	-1.975	-71
Gesamt direkt gehalten	505.355	21.491	3.250	15	-22.833	-3.836	425	-19.583	-3.396
indirekt gehalten									
Deutschland	14.475	811	140	-	-170	-261	-37	-30	-298
Dänemark	409.184	18.462	878	-	-33.318	-476	7.375	-32.440	6.899
Luxemburg	-	-	-	-	-	-609	-	-	-609
Spanien	244.210	12.657	2.455	-	-2.330	-1.680	-417	125	-2.097
Österreich	117.220	4.344	1.375	3	-12.187	-913	395	-10.812	-514
Niederlande	143.005	7.359	3.025	48	-680	-815	-598	2.345	-1.365
Finnland	88.750	5.078	120	-	-11.600	-406	-	-11.480	-406
Gesamt indirekt gehalten	1.016.844	48.711	7.993	52	-60.285	-5.161	6.719	-52.292	1.610
Gesamt direkt und indirekt	1.522.198	70.202	11.243	67	-83.119	-8.997	7.144	-71.876	-1.786

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	2,6	1,7	0,0	0,0	90,9	1,7	2,6	0,5	
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamt direkt gehalten	2,1	1,4	0,0	0,0	92,6	1,4	2,1	0,4	
indirekt gehalten									
Deutschland	2,1	0,0	0,0	0,0	95,6	0,0	2,3	0,0	
Dänemark	0,9	0,0	0,0	0,0	97,9	0,0	1,1	0,0	
Finnland	1,9	1,3	0,0	0,0	94,3	0,0	2,2	0,3	
Niederlande	0,0	3,9	0,0	0,0	93,8	0,0	1,8	0,6	
Spanien	0,0	2,4	0,0	0,0	96,3	0,0	0,6	0,7	
Österreich	2,9	0,0	0,0	0,8	87,8	0,0	5,0	3,4	
Gesamt indirekt gehalten	0,9	1,3	0,0	0,1	95,6	0,0	1,5	0,6	
Gesamt direkt und indirekt	1,2	1,4	0,0	0,1	94,7	0,4	1,7	0,5	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	0,6	0,0	0,0	0,0	3,8	0,0	0,4	0,0	95,3
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Gesamt direkt gehalten	0,5	0,0	0,0	0,0	3,1	0,0	0,3	0,0	96,1
indirekt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	11,6	0,0	0,9	0,0	87,5
Dänemark	0,3	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,2	0,0	95,1
Finnland	0,8	0,7	0,0	0,0	4,0	0,0	0,7	0,0	93,9
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,4	0,0	98,4
Spanien	0,0	0,1	0,0	0,0	4,1	0,0	0,3	0,0	95,5
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,4	1,4	0,0	2,2	0,0	96,0
Gesamt indirekt gehalten	0,2	0,1	0,0	0,0	3,6	0,0	0,5	0,0	95,6
Gesamt direkt und indirekt	0,3	0,1	0,0	0,0	3,5	0,0	0,5	0,0	95,7

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.06.2024.

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034+
direkt gehalten												
Deutschland	79,4	3,6	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	14,8	1,9
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	20,1	26,0	20,2	0,0	13,1	0,0	20,6	0,0
Gesamt direkt gehalten	63,5	2,9	0,2	0,0	4,0	5,2	4,0	0,0	2,7	0,0	15,9	1,5
indirekt gehalten												
Deutschland	2,4	97,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	91,8	8,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	97,2	2,1	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	94,5	1,0	0,0	0,0	2,2	0,4	1,3	0,5	0,0	0,0	0,0	0,1
Spanien	11,6	0,3	0,3	7,0	7,9	16,2	23,9	25,3	5,8	0,1	0,1	1,5
Österreich	5,1	0,3	1,3	3,3	2,6	6,1	4,1	0,0	0,0	0,0	43,8	33,4
Gesamt indirekt gehalten	62,6	5,0	0,2	2,2	2,6	4,8	6,8	6,7	1,5	0,0	4,0	3,4
Gesamt direkt und indirekt	62,9	4,4	0,2	1,5	3,1	5,0	6,0	4,6	1,9	0,0	7,7	2,8

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

(sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2023/2024	Berichtszeitraum 2022/2023	Berichtszeitraum 2021/2022	Berichtszeitraum 2020/2021
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,4	4,2	4,5	4,6
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-1,4	-1,4	-1,5
Nettoertrag	3,2	2,8	3,2	3,1
Wertänderungen	-5,3	0,1	5,0	1,4
Ertragsteuern	-0,2	-0,3	-0,2	-0,1
latente Steuern	0,5	0,1	-1,0	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-1,8	2,1	7,0	4,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-3,0	2,3	9,0	5,2
Währungsänderungen	0,2	0,1	-0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	-2,8	2,4	8,9	5,2
II. Liquidität				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	-2,6	1,0	5,0	2,5

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

² nach BVI-Methode

Steuerliche Hinweise

(sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Der Fonds ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften, deren Wert zu keinem Zeitpunkt in den 365 Tagen vor Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50% auf inländischem unbeweglichen Vermögen beruhte. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag. Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit.

Die Investorserträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Steuerliche Hinweise

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 2. Januar 2024 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 2,29 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 5. Januar 2024, BStBl. 2023 I (dort Seite 178), die Vorabpauschale für 2024 unter Anwendung des Basiszins ermittelt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Steuerliche Hinweise

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 2. Januar 2024 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 2,29 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 5. Januar 2024, BStBl. 2023 I (dort Seite 178), die Vorabpauschale für 2024 unter Anwendung des Basiszins ermittelt.

Steuerliche Hinweise

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Steuerliche Hinweise

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung stiller Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung⁴, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt. Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Steuerliche Hinweise

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

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Catella Wohnen Europa nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung ggf. jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind ggf. die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2024 mindestens 1.459.015 Anteile am Sondervermögen Catella Wohnen Europa hielten.

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

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

Steuerliche Hinweise

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

Hinweis:

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

¹ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

³ § 37 Abs. 2 AO.

⁴ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Gremien

(sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB (publ), Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

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

Gesellschafter

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

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

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Montrouge Cedex:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2023

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 - ab 01.07.2023

Dipl.-Ing. (FH)

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

Michael Post - ab 01.07.2023

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Stefan Wicht - ab 01.07.2023

Dipl.-Ing. (FH)

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

Timo Bärwolf - ab 01.07.2023

Dipl.-Kfm.

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

Sylvie Westenberger - ab 01.07.2023

Dipl.-Ing., Architektin

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

b) Ankaufsbewerter

Florian Dietrich - bis 31.12.2023

Dipl.-Ing.

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

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

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

Thorsten Schröder

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

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

Timo Bill

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

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

Reinhard Möller

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Carsten Troff - ab 01.07.2023

Dipl.-Volkswirt

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

Anlageausschuss

Marcel Konzek

Bank für Kirche und Caritas eG

Christian Rimmelspacher

BBBank eG

Sebastian Auer

Catella Real Estate AG

Jens Glockzin

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

Uwe Wenz

DKM Darlehenskasse Münster

Michael Hepers

Evangelische Bank

Mathias Behnke

KD-Bank eG - die Bank für Kirche und Diakonie

Christoph Schulte

Pax-Bank

Bernd Mühlenbruch

PSD Bank Rhein-Ruhr eG

Thomas Gelse

Sparda-Bank Hamburg eG

Gremien

Jochen Ramakers

Sparda-Bank Hannover eG

Leon Larisika

Sparda-Bank West

Rainer Sever

Sparkasse Aschaffenburg

Kevin Wolf

Sparkasse Hanau

Michael Renz

Sparkasse Hochfranken

Michael Sigl

Sparkasse Neumarkt-Parsberg (Deka NMI
- U03)

Jürgen Lauinger

Sparkasse Pforzheim-Calw

Stefan Kerstein

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

Matthias Seeger

Sparkasse Zollernalb

Objektfotos **Bernd Perlbach**

DK, Aarhus, Lokesvej

Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**

AT, Linz, Semmelweisstraße

Seiten: hinter Bildquelle





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Bernd Thalmeier
Andreas Wesner

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