



KCD-Catella
Nachhaltigkeit
IMMOBILIEN
Deutschland

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2023



Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.06.2023	Stand 30.06.2022	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	277.375	265.430	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	341.525	329.580	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	14.455	47.960	TEUR
Finanzierungsquote ²	26,8	26,7	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	239.100	239.885	TEUR
davon direkt gehalten	197.590	198.335	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	41.510	41.550	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	11	11	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	1	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	0	3	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	99,1	97,9	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	64.489	66.592	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-14.852	-15.213	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	49.637	51.379	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	17,9	19,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	0,8	5,7	%
seit Auflage ¹⁰	21,6	20,6	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	24.317.785	23.061.524	Stück
Anteilwert ¹¹	11,41	11,51	EUR
Ausgabepreis ¹²	11,98	12,09	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	02.10.2023	04.10.2022	
Ausschüttung je Anteil	0,22	0,19	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,15	1,20	%

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

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

- 1 Im Berichtszeitraum vom 01.07.2022 bis 30.06.2023, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2021 bis 30.06.2022.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).
- 4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
- 5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- 6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- 7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- 8 Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); abweichend zur Definition der BVI-Rendite wird die preiswirksame Vereinnahmung des Ausgabeaufschlages in der Rendite nicht berücksichtigt.
- 9 Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
- 10 Angabe zum 30.06.2023 für den Zeitraum vom 06.03.2017 bis 30.06.2023, Angabe zum 30.06.2022 für den Zeitraum vom 06.03.2017 bis 30.06.2022.
- 11 Auf einen Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit der Rücknahmepreis dem Anteilpreis entspricht.
- 12 Anteilpreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	17
Entwicklung des Sondervermögens	18
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 (Vermögensübersicht)	19
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	30
Übersicht Anschaffungskosten	34
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	36
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - Teil II:	37
Bestand der Liquidität	37
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - Teil III:	39
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2023	44
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	45
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	45
Sonstige Käufe und Verkäufe	45
Anhang	46
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	71
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	74
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	77
Steuerliche Hinweise	78
Gremien	86

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

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

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

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

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

Makroökonomische Gegebenheiten

Im Jahr 2022 sowie in der ersten Hälfte des Jahres 2022 befand sich die deutsche Volkswirtschaft in einem turbulenten Umfeld. Inflationsraten deutlich oberhalb des Zielwertes der Europäischen Zentralbank (EZB), die darauffolgende Zinswende der EZB sowie gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten sind als zentrale Gründe für das turbulente Umfeld zu nennen. Trotz dieser volkswirtschaftlichen Turbulenzen befand sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands im Jahr 2022 auf einem positiven Wachstumspfad. So stieg das preisbereinigte BIP Deutschlands im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % an.¹ Im vierten Quartal des Jahres 2022 sowie im ersten Quartal des Jahres 2023 spiegeln sich jedoch die volkswirtschaftlichen Turbulenzen auch in den Wachstumsraten des BIPs Deutschlands wider. So reduzierte sich das preis-, saison- und kalenderbereinigte BIP Deutschlands im vierten Quartal des Jahres 2022 um 0,5 % im Vergleich zum Vorquartal. Im ersten Quartal des Jahres 2023 sank das preis-, saison- und kalenderbereinigte BIP in Deutschland um 0,3 % im Vergleich zum Vorquartal.

Als ein wichtiger Einflussfaktor auf die makroökonomischen Entwicklungen ist für das Jahr 2022 sowie für die erste Hälfte des Jahres 2023 die Entwicklung der Inflation zu nennen. Im Jahr 2022 etablierten sich in Deutschland wie auch in der gesamten Eurozone Inflationsraten die deutlich oberhalb des Zielwertes der EZB einzuordnen waren. In Deutschland lag die Inflation gemessen an der jährlichen Veränderungsrate des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) im Jahr 2022 bei 8,7 %. Für den gesamten Euroraum lag die jährliche Veränderungsrate des HVPIs im Jahr 2022 mit 8,4 % leicht unterhalb der Veränderungsrate für Deutschland.² In der ersten Hälfte des Jahres 2023 war eine moderate Reduktion der inflationären Tendenzen in Deutschland zu bilanzieren. So lag bspw. die jährliche Veränderungsrate des HVPIs in Deutschland im Juni des Jahres 2023 bei 6,8 %. Im Februar des Jahres 2023 lag die jährliche Veränderungsrate des HVPIs noch bei 9,3 %.³

Es wird deutlich, dass sich die deutsche Volkswirtschaft gegenwärtig in einem turbulenten Umfeld befindet. Es ist anzunehmen, dass auch im weiteren Verlauf des Jahres 2023 die ökonomischen Rahmenbedingungen Deutschlands angespannt bleiben werden. Aufgrund dessen ist zu erwarten, dass im Jahr 2023 für das reale BIP in Deutschland eine negative Wachstumsrate zu bilanzieren sein wird. So formulierte bspw.

Tätigkeitsbericht

der Internationale Währungsfonds (IWF) im Juli 2023 eine Prognose, in der das Institut erwartet, dass im Jahr 2023 das reale BIP Deutschlands um 0,3 % schrumpfen wird.⁴ Jedoch ist zu erwarten, dass ab dem Jahr 2024 für die Ökonomie Deutschlands wieder positive Wachstumsraten zu bilanzieren sein werden. Dies ist als ein Indiz für robuste ökonomischen Strukturen in der Volkswirtschaft Deutschlands einzuordnen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen haben starken Einfluss auf die Entwicklung von Immobilienmärkten. So haben die gegenwärtigen volkswirtschaftlichen Turbulenzen auch klaren Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Vor allem spiegelt sich das angespannte ökonomische Umfeld in den Entwicklungen auf zahlreichen deutschen Transaktionsmärkten wider. Die volkswirtschaftlichen Turbulenzen (Inflation, Zinswende, gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten) führen zu einem Rückgang der Nachfrage auf zahlreichen Transaktionsmärkten des deutschen Immobilienmarktes. So lag bspw. das aggregierte Transaktionsvolumen der Assetklassen Büro, Industrial, Einzelhandel und Wohnen in Deutschland im vierten Quartal des Jahres 2022 rund 81 % unterhalb des Niveaus des Vorjahresquartals. Im ersten Quartal des Jahres 2023 lag das Transaktionsvolumen auf dem betrachteten deutschen Transaktionsmarkt rund 72 % unterhalb des Vorjahresniveaus. Im zweiten Quartal des Jahres 2023 lag das aggregierte Transaktionsvolumen der Assetklassen Büro, Industrial, Einzelhandel und Wohnen auf dem deutschen Immobilienmarkt rund 27 % unterhalb des Vorjahresquartals.⁵ Dieser deutliche Rückgang der Nachfrage auf zahlreichen deutschen Transaktionsmärkten für Immobilien führt auf dem deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt zu Abwärtstendenzen bei Kaufpreisen. Dies verdeutlichen Daten von vdp. Von dem Institut ausgewertete Kaufpreisdaten zeigen, dass ab dem dritten Quartal des Jahres 2022 bis zum ersten Quartal des Jahres 2023 auf dem deutschen Immobilienmarkt rückläufige Kaufpreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien zu bilanzieren sind.⁶

Mit Blick auf die Allokation des Portfolios des Fonds werden im Folgenden die Entwicklungen von Mieten auf relevanten Teilmärkten der Assetklassen Büro und Wohnen genauer erläutert.

Trotz der Turbulenzen auf zahlreichen Transaktionsmärkten des deutschen Immobilienmarktes zeigt sich eine große Anzahl an Mietmärkten in wirtschaftlich starken Regionen robust. So zeigen sich bspw. die Spitzensegmente der Mietmärkte für Büroflächen in Frankfurt (Main), München, Stuttgart und Köln auch in dem gegenwärtigen Umfeld widerstandsfähig. Nach Angaben der Immobilienmarktdatenbank RIWIS stiegen die Spitzenmieten des Segmentes Büro City in Frankfurt (Main) von 44 EUR/qm im zweiten Quartal des Jahres 2022 auf 45 EUR/qm im zweiten Quartal des Jahres 2023. Auf dem Büroimmobilienmarkt München stiegen die Spitzenmieten Büro City in demselben Betrachtungszeitraum von 42,5 EUR/qm auf 45 EUR/qm. Auf dem Büroimmobilienmarkt Stuttgart stiegen die Spitzenmieten des Segmentes Büro City von 26 EUR/qm zweiten Quartal des Jahres 2022 auf 29 EUR/qm im zweiten Quartal des Jahres 2023. Auf dem Büroimmobilienmarkt Köln stiegen die Spitzenmieten Büro City vom zweiten Quartal des Jahres 2022 bis zum zweiten Quartal des Jahres 2023 von 26 EUR/qm auf 31,5 EUR/qm.⁷ Die Entwicklungen zeigen, dass trotz Konzepte des mobilen Arbeitens und Homeoffice weiterhin in zentralen Lagen großer Metropolen eine klare Nachfrage nach Büroflächen vorhanden ist. Es wird deutlich, dass mit Blick auf den persönlichen Austausch, die Etablierung einer positiven Unternehmenskultur und das Anwerben talentierter Arbeitskräfte ein Bürogebäude mit moderner Flächengestaltung in zentralen Lagen einer großen Metropole klare Vorteile gegenüber dem Homeoffice und mobilen Arbeitsplatzkonzepten beinhaltet. Auch auf kleineren Büroimmobilienmärkten wie Augsburg, Bremen, Essen, Ingolstadt und Nürnberg zeigten die Spitzenmieten des Segmentes Büro City im Jahr 2022 positive Wachstumsraten.⁸

Auch die Mietmärkte für Wohnflächen deutscher Ballungszentren zeigen sich aufgrund einer hohen Nachfrage in dem aktuellen Umfeld widerstandsfähig. So stiegen die Mieten für Wohnflächen des Segmentes Wiedervermietungen Wohnungen im Durchschnitt in Frankfurt (Main) von 14,8 EUR/qm im zweiten Quartal des Jahres 2022 auf 15,1 EUR/qm im zweiten Quartal des Jahres 2023. In Köln stiegen die Mieten für das gleiche Segment des Wohnungsmarktes im gleichen Betrachtungszeitraum von 12,4 EUR/qm auf 13,3 EUR/qm. Auch in der

Tätigkeitsbericht

süddeutschen Metropole München zeigen sich die durchschnittlichen Wohnungsmieten aus dem Segment Wiedervermietung gegenwärtig robust. So stiegen in München die Mieten dieses Segmentes von 18,1 EUR/qm im zweiten Quartal des Jahres 2022 auf 18,5 EUR/qm im zweiten Quartal des Jahres 2023. Auf dem Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt blieben die durchschnittlichen Wiedervermietungs-mieten in dem Zeitraum zwischen dem zweiten Quartal des Jahres 2022 und dem zweiten Quartal des Jahres 2023 konstant auf dem Niveau von 15,1 EUR/qm. Auch auf den Wohnungsmärkten Augsburg, Bremen, Essen und Nürnberg befanden sich die durchschnittlichen Wiedervermietungs-mieten im Jahr 2022 auf einem positiven Wachstumspfad. In Ingolstadt blieben die durchschnittlichen Wiedervermietungs-mieten im Jahr 2022 auf einem konstanten Niveau von 12,2 EUR/qm.⁹ Die dargestellten Mietsteigerungen für Wohnflächen deuten an, dass trotz des aktuellen angespannten volkswirtschaftlichen Umfeldes in den Ballungszentren Deutschlands weiterhin auf den Mietmärkten für Wohnflächen eine hohe sowie widerstandsfähige Nachfrage vorzufinden ist.

Es lässt sich mit Blick auf die betrachteten deutschen Büro- und Wohnimmobilienmärkte bilanzieren, dass sich vor allem die entsprechenden Mietmärkte gegenwärtig robust zeigen. Dies deutet an, dass auf den betrachteten Märkten ein klarer Bedarf nach den entsprechenden Flächen vorhanden ist. Dieser Bedarf fördert eine zukünftig positive Entwicklung der betrachteten Wohn- und Büroimmobilienmärkte.

Performance

Der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland konnte seit Auflage (06.03.2017) eine Gesamrendite nach BVI von 21,6 % erwirtschaften (Stand: 30.06.2023). Dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite (geometrisches Mittel) in Höhe von 3,1 % p.a. Im Geschäftsjahr 2022/2023 (01.07.2022 bis 30.06.2023) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamrendite von 0,8 % realisieren.

Die Renditeentwicklung des Fonds liegt somit in Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit innerhalb des angestrebten Zielkorridors der Rendite nach BVI-Methode von 3,0 bis 4,0 % pro Jahr.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30. Juni 2023 rd. 64,5 Mio. EUR (23,2 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 49,6 Mio. EUR. Der Großteil der freien Liquidität ist für den Ankauf weiterer Liegenschaften für das Sondervermögen vorgesehen. Ein Teil der Liquidität ist für den Ankauf der Projektentwicklung in Nürnberg und Heiligenhaus vorgesehen (Zahlung nach Baufortschritt).

Hauptanlagerisiken

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

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

Tätigkeitsbericht

bzw. beauftragten Bauunternehmens. Im Rahmen des Managements von Kontrahenten Risiken 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.

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.

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.

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. 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.

Desweiteren verweisen wir hinsichtlich der Hauptanlagerisiken auf die Kapitel "Makroökonomische Gegebenheiten" und "Der Immobilienmarkt in Deutschland" sowie auf die Angaben gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB im Anhang.

Käufe/Verkäufe

Kaufvertraglich wurde in der Berichtsperiode die 13. Liegenschaft des Sondervermögens gesichert. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein projektiertes Wohngebäude in Heiligenhaus das über 75 Wohneinheiten sowie 69 Tiefgaragenstellplätze verfügen wird. Von den insgesamt 75 Wohneinheiten sind 30 öffentlich gefördert und unterliegen einer Mietbindung von 25 Jahren. Die Immobilie soll im dritten Quartal 2024 fertiggestellt werden und ergänzt den Fonds hinsichtlich seiner sektoralen Allokation.

Mögliche Auswirkungen des Russland- Ukraine- Kriegs auf den Fonds

Seit dem Februar 2022 führt Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Neben einer humanitären Katastrophe in der Ukraine führt der Krieg zu einer enormen Anspannung der ökonomischen Rahmenbedingungen der Volkswirtschaft Europa. Neben einer allgemeinen Unsicherheit sind in diesem Zusammenhang in erster Linie die Turbulenzen auf den europäischen Energiemärkten zu nennen. Trotz der

Tätigkeitsbericht

enormen politischen sowie ökonomischen Unsicherheiten, die aus dem Angriffskrieg Russlands resultieren, zeigt sich die europäische Volkswirtschaft jedoch robust und widerstandsfähig.

Die Fonds der Catella Real Estate AG investieren in den europäischen Immobilienmarkt. Aufgrund dessen besitzen die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die europäische Volkswirtschaft für die jeweiligen Fondsstrategien eine hohe Relevanz. Jedoch ist zu erwarten, dass das Marktumfeld der Fonds in der mittel- bis langfristigen Perspektive von den fundamental guten ökonomischen Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Europa profitieren wird.

Die Situation in der Ukraine ist weiterhin als sehr angespannt einzuordnen. Weitere Entwicklungen sowie die damit einhergehenden ökonomischen Auswirkungen auf Europa und somit auf das Marktumfeld der Fonds sind nur schwer zu prognostizieren. Eine kontinuierliche Betrachtung der Entwicklungen und Anpassungen von Analysen sind somit von hoher Relevanz.

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“ in diesem Jahresbericht zum erstmals in diesem Format berichtet.

Ausblick

Im achten Fondsgeschäftsjahr soll das Portfolio mit weiteren Gewerbe- und Wohnimmobilien in etablierten Investmentstandorten aufgebaut werden. Das Portfolio soll zudem durch einen gewissen Anteil von Spezialimmobilien mit karitativer/diakonischer oder sozialer Nutzung (Senioren- und Pflegeheime sowie Kindertagesstätten) zusätzlich diversifiziert werden.

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N032_81.html, (Abrufdatum: 26.07.2023).

² Eurostat (2023), https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HICP_AIND__custom_7013259/default/table?lang=de, (Abrufdatum: 26.07.2023).

³ Eurostat (2023), https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HICP_MANR__custom_7013463/default/table?lang=de, (Abrufdatum: 26.07.2023).

⁴ Internationaler Währungsfonds (2023), <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/07/10/world-economic-outlook-update-july-2023>, (Abrufdatum: 26.07.2023).

⁵ Real Capital Analytics (RCA) (MSCI) (2023), (Keine öffentlich zugängliche Datenbank, Hinweis zu den Transaktionsdaten von RCA: Diese Daten werden von RCA kontinuierlich aktualisiert. Nachträgliche Änderungen der Transaktionsdaten sind somit möglich. Die Angaben über die Entwicklung der Transaktionsdaten für das Segment Wohnen stammen aus der von RCA definierten Assetklasse „Apartment“), (Abrufdatum: 26.07.2023).

⁶ vdp (2023), https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_markt/vdp-immobilienpreisindex.html#, (Abrufdatum: 26.07.2023).

⁷ RIWIS (2023), (Keine öffentlich zugängliche Datenbank), (Abrufdatum: 26.07.2023).

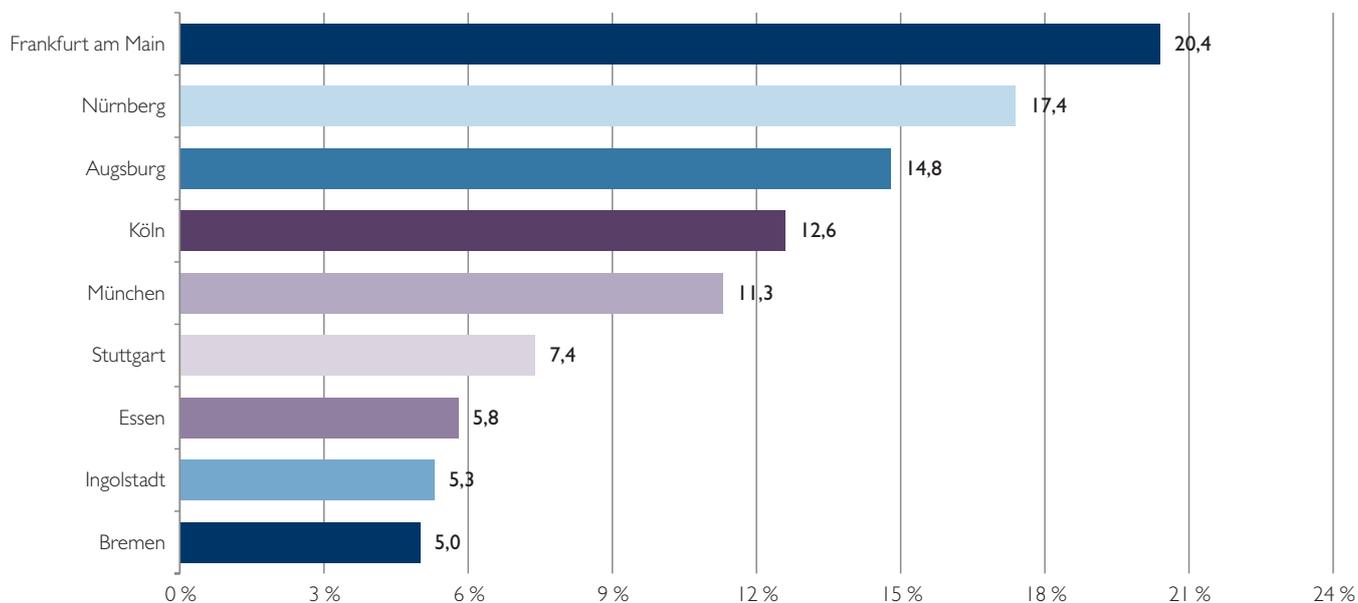
⁸ RIWIS (2023), (Keine öffentlich zugängliche Datenbank), (Abrufdatum: 26.07.2023).

⁹ RIWIS (2023), (Keine öffentlich zugängliche Datenbank), (Abrufdatum: 26.07.2023).

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

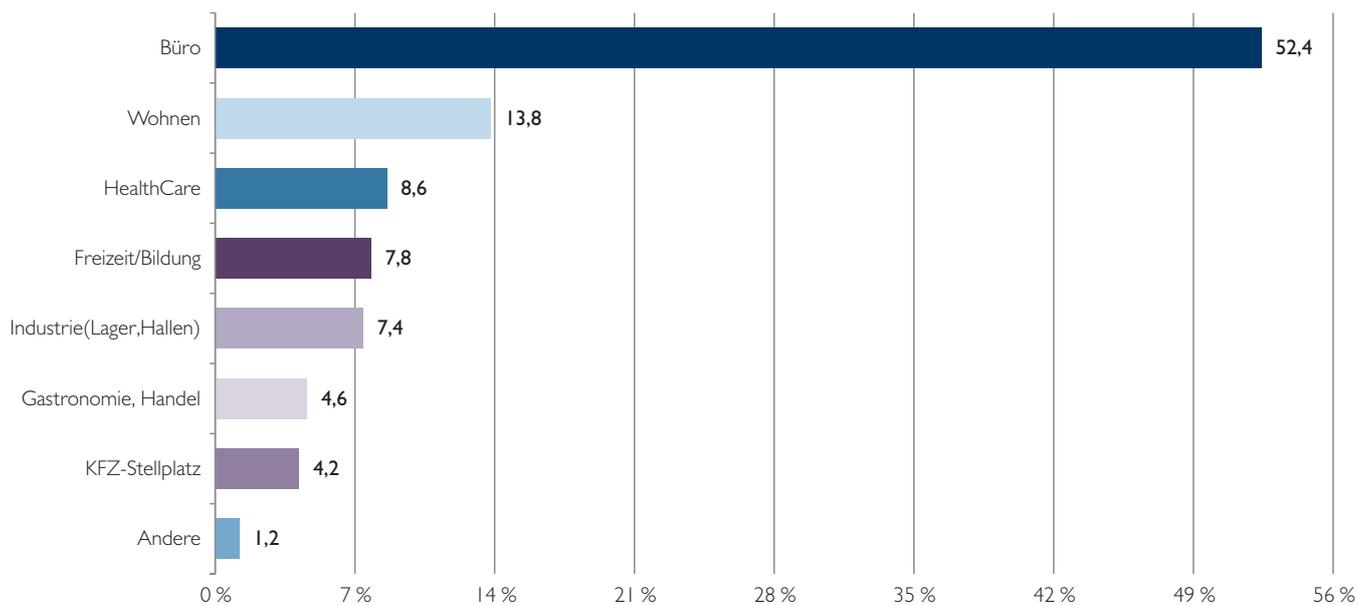
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

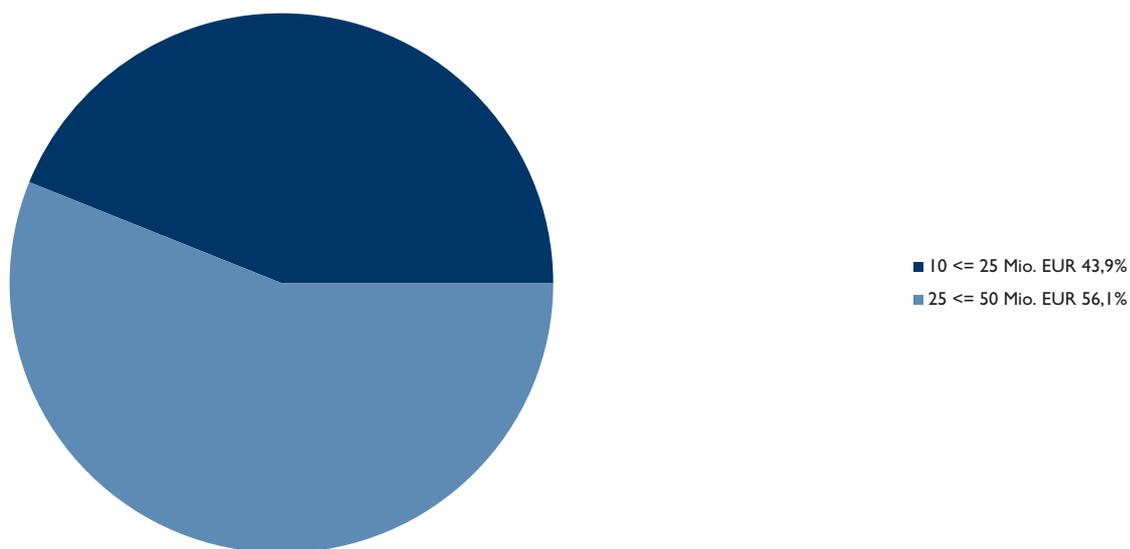
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

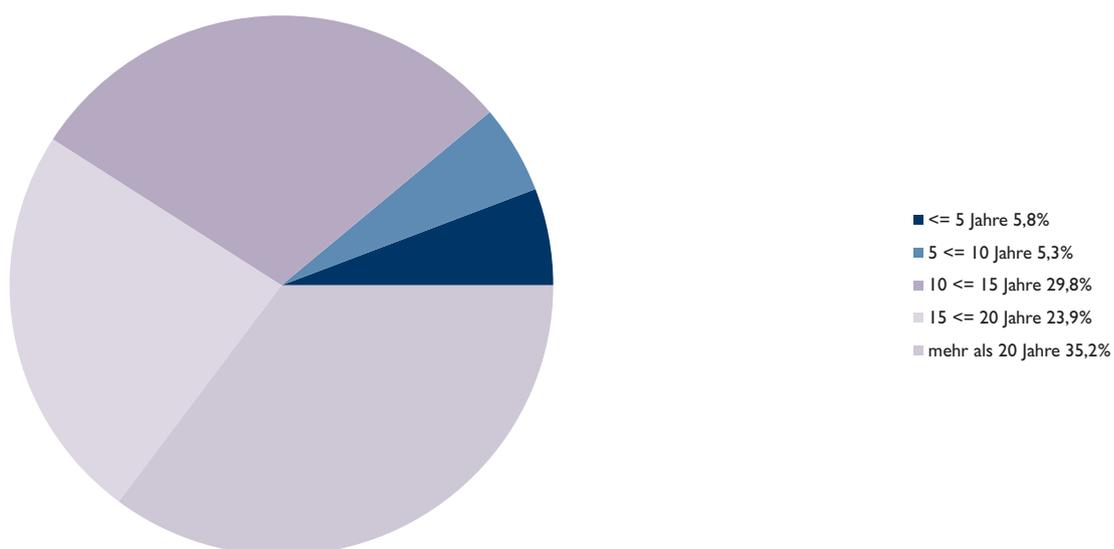
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

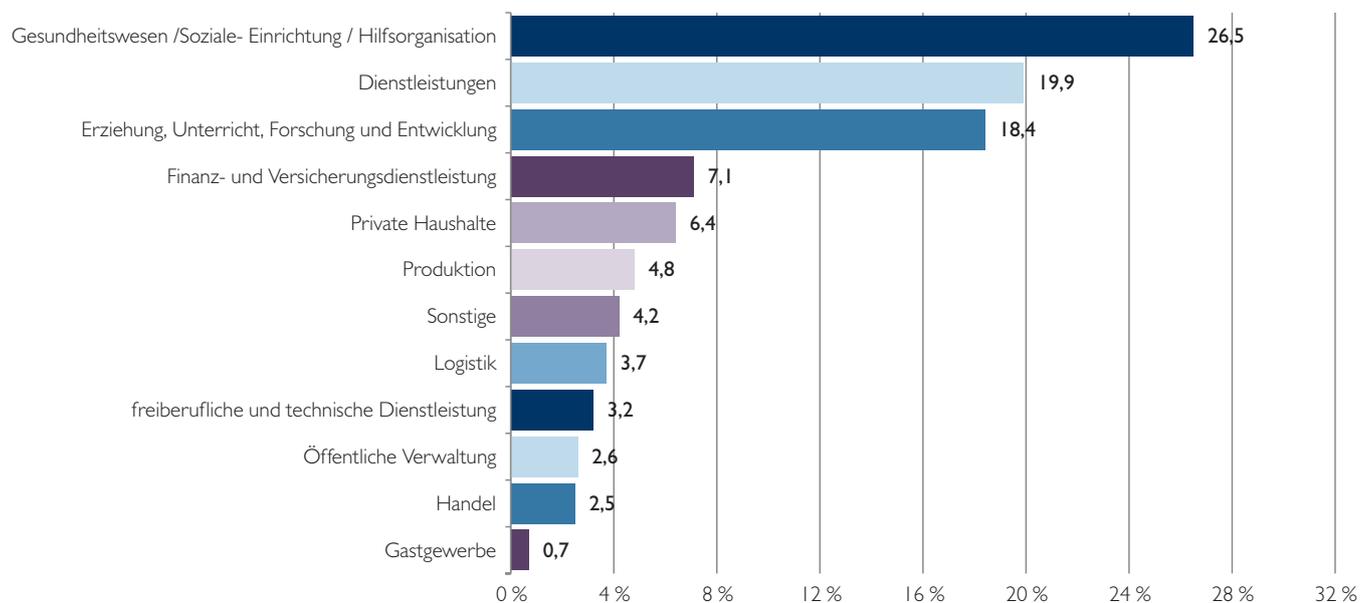
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



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

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	52.150	21,8	12.000	5,0
GESAMT	52.150	21,8	12.000	5,0

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

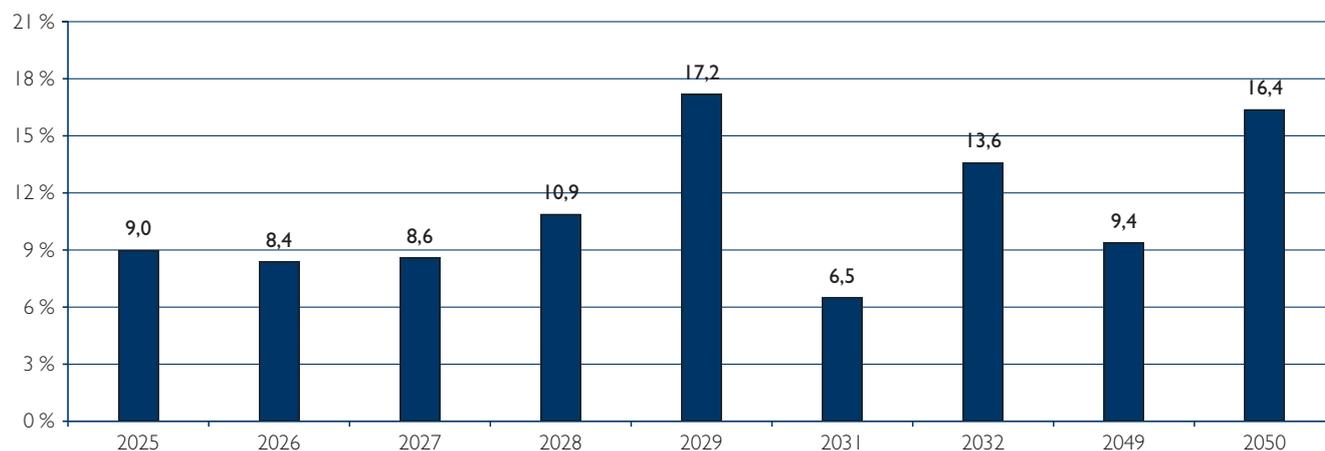
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1 bis 2 Jahre	5.800	9,0
2 bis 5 Jahre	10.900	17,0
5 bis 10 Jahre	47.450	74,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	64.150	100,0

Tätigkeitsbericht

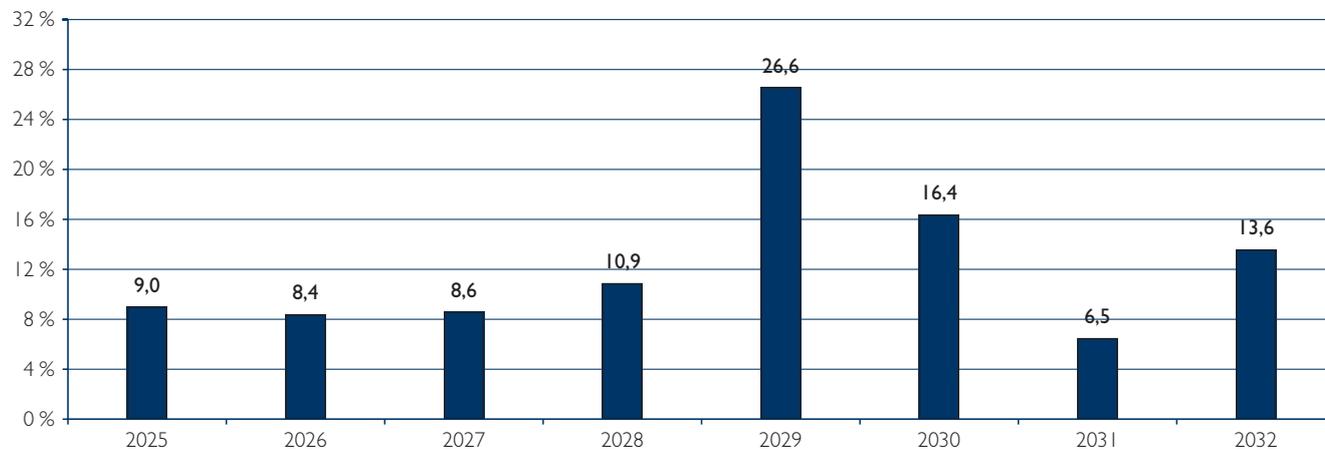
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 64.150 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

Am 09. März 2023 hat Herr Mattias Brodin sein Amt als Aufsichtsratsmitglied niedergelegt und Frau Johanna Bjärnemyr wurde am 16. Mai 2023 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Immobilien	197.590	198.335	147.510	109.245
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	31.642	32.399	31.835	27.140
Liquiditätsanlagen	64.489	66.592	62.042	44.912
Sonstige Vermögensgegenstände	43.240	28.105	12.308	11.069
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-59.586	-60.001	-45.885	-32.283
Fondsvermögen in TEUR	277.375	265.430	207.811	160.084
Anzahl umlaufende Anteile	24.317.785	23.061.524	18.733.590	14.679.068
Anteilwert (EUR)	11,41	11,51	11,09	10,91
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,22	0,19	0,20	0,11
Tag der Ausschüttung	02.10.2023	04.10.2022	01.10.2021	01.10.2020

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		265.429.591,42
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-4.381.689,56
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-190.184,87
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		14.454.625,63
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	15.583.690,04	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-1.129.064,41	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		48.818,10
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.565.518,71
davon bei Immobilien	-1.501.010,19	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-64.508,52	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		3.579.582,75
davon nicht realisierte Gewinne	1.828.010,69	
davon nicht realisierte Verluste	-3.564.413,29	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		277.375.224,76

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 2023 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		41.030.000,00	14,79
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		156.560.000,00	56,44
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		197.590.000,00	71,24
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		31.641.982,82	11,41
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		31.641.982,82	11,41
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		64.488.828,04	23,25
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		64.488.828,04	23,25
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		3.619.766,46	1,31
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		212.486,11	0,08
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		9.149.651,67	3,30
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		424.681,07	0,15
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		29.833.364,63	10,76
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		43.239.949,94	15,59
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		336.960.760,80	121,48
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-52.150.000,00	-18,80
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.973.353,60	-1,07
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-560.196,84	-0,20
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-55.683.550,44	-20,08
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-3.901.985,60	-1,41
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-59.585.536,04	-21,48
C. Fondsvermögen		277.375.224,76	100,00
Anteilwert (EUR)		11,41	
Umlaufende Anteile		24.317.785	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.06.2023 weist der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland ein Netto-Fondsvermögen von 277.375 TEUR aus. Bei 24.317.785 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 11,41 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.354.650 Anteile ausgegeben und 98.389 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 14.455 TEUR entspricht.

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

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 197.590 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien und acht Geschäftsgrundstücken zusammen.

Im Berichtszeitraum wurde keine weitere Immobilie für das Sondervermögen erworben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 31.642 TEUR.

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

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 64.489 TEUR (Stand 30.06.2022: 66.592 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 64.489 TEUR sind 13.869 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 2.973 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 560 TEUR und für Rückstellungen 3.902 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 5.350 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 3.620 TEUR gegenüber.

Für das Objekt in Heiligenhaus besteht eine Bauverpflichtung in Höhe von 8.904 TEUR und für das Objekt in Nürnberg in Höhe von 354 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 43.240 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (3.620 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 3.095 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 525 TEUR.

Es bestehen keine Forderungen an Immobilien-Gesellschaften.

Es bestehen Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 212 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 9.150 TEUR und für die Beteiligungen 425 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.566 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 29.833 TEUR. Diese setzen sich aus Forderungen aus Ankäufen (28.363 TEUR), Forderungen aus beschlossenen Entnahmen aus den Beteiligungen (800 TEUR), Forderungen aus Baumaßnahmen (632 TEUR) sowie Forderungen gegen die Finanzverwaltung (38 TEUR) zusammen.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 55.684 TEUR.

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

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung betragen 2.973 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 560 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Fondsverwaltung in Höhe von 220 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 198 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 118 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 17 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 7 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 3.901 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 3.801 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 100 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
1		Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	G	B I K A	93,9 1,4 2,4 2,3
2		Helsinkistraße 45,47,49 Stockholmstraße 12,14 DE - 81829 München	W	W K	95,3 4,7
3		Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	G	B I K A	88,7 3,5 6,3 1,5
4		Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	G	B I K	92,5 2,1 5,4
5		Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	G	B I K	96,0 1,5 2,5
6		Seidenstraße 35 Forststraße 10 DE - 70174 Stuttgart	G	B G/H I W F K	50,5 3,8 0,2 20,3 10,5 14,7

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2017 (Immobilie)	42 / 44	1959 / 1992 / 2007 / 2019 / 2020 / 2021	1.528	3.918 / 3.921	-	A, SP, K, EBK
09/2017 (Immobilie)	61	2004	3.409 / 3.409	-	4.564	A, EBK
09/2018 (Immobilie)	49 / 39	2002	2.533	4.868	-	A, SP, G
09/2018 (Immobilie)	51 / 41	2004	6.571	8.057	-	A, SP
09/2018 (Immobilie)	48 / 38	1900 / 2001	2.054	3.881	-	A, G
06/2019 (Immobilie)	49 / 59	2012	2.497	4.397	618	A, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
7		Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a, I la Färberstraße 2,4 DE - 86157 Augsburg	G	B G/H I W F K A	52,3 18,4 4,6 6,0 13,6 4,5 0,6
8		Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	W	W	100,0
9		Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	G	B G/H I A	81,3 15,5 2,0 1,2
10		Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	G	F	100,0

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2020 (Immobilie)	37 / 39	1992 / 1993 / 2000	10.956	14.929 / 14.935	1.050	A, SP, G, K
10/2021 (Immobilie)	67	2020	1.565	-	2.327	A, SP, EBK
02/2022 (Immobilie)	58	1958 / 2011 / 2018 / 2021	285	2.151 / 2.154	-	A, SP, EBK
04/2022 (Immobilie)	50 / 60	2013	4.835	3.434	-	A, SP

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
11	-	KCD Beteiligungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 19 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
12	 Fürther Straße 248a-d,250 Muggenhofer Straße 137,141,147.149 DE - 90429 Nürnberg	KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 50,0 % Gesellschafterkapital: 59.480 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G	B 59,3 G/H 3,3 I 30,0 K 3,5 A 3,9

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
02/2020 (Immobilie) 09/2019 (Beteiligung)	46 / 47	1941 / 1968 / 2009 / 2010 / 2019 / 2022	34.640	35.119 / 35.115	-	A, SP, G, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	-	Dienstleistungen	6,3
2	Helsinkistraße 45,47,49 DE - 81829 München	0,2	Private Haushalte	-
3	Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	2,0	Öffentliche Verwaltung	3,8
4	Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	7,3	Finanz- und Versicherungsdienstleistung	5,0
5	Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	0,1	Dienstleistungen	5,6
6	Seidenstraße 35 DE - 70174 Stuttgart	-	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	7,6
7	Franz- Kobinger- Straße 5,5a,7a,9, 9a,11a DE - 86157 Augsburg	0,3	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	4,0
8	Friedrich-Ebert- Straße 71 DE - 45127 Essen	-	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	12,4
9	Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	0,8	Dienstleistungen	2,5
10	Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	-	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	24,5

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.139,5	4,8	980/920	24.000,0/23.330,0	24,5
613,9	2,3	585	27.700,0/26.390,0	20,0
771,2	6,1	760/717	12.250,0/12.950,0	23,8
1.496,8	5,0	1.509	30.400,0/29.820,0	23,2
639,5	5,1	698/699	12.010,0/12.830,0	20,1
750,5	4,2	751	16.840,0/18.480,0	28,3
1.834,9	5,2	1.832	36.300,0/34.600,0	29,6
672,1	4,8	672/636	13.630,0/14.340,0	30,0
468,9	3,9	462/467	12.340,0/11.670,0	41,6
536,2	4,2	536	12.600,0/12.700,0	29,6

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
2.117,2	5,1	2.121/2.129	41.700,0/41.320,0	28,9

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 30.06.2023, 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 2023 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2023, 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 2023 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR						
1	Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	21.850,8	2.000,9	1.194,3	806,6	9,2	195,7	750,0	46
2	Helsinkistraße 45,47,49 DE - 81829 München	18.256,0	1.479,7	639,0	840,8	8,1	147,4	614,2	50
3	Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	10.735,0	900,6	644,1	256,5	8,4	89,5	462,6	62
4	Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	24.290,0	2.053,0	1.578,9	474,2	8,5	205,1	1.059,7	62
5	Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	8.765,0	734,4	525,9	208,5	8,4	72,9	376,5	62
6	Seidenstraße 35 DE - 70174 Stuttgart	17.480,0	1.422,7	871,5	551,1	8,1	141,6	837,5	71
7	Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a,11a DE - 86157 Augsburg	34.229,0	2.672,1	1.137,5	1.534,6	7,8	269,6	1.861,7	84
8	Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	13.771,6	1.577,1	897,0	680,1	11,5	160,3	1.296,1	99
9	Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	12.500,0	951,0	625,0	326,0	7,6	94,7	816,9	103

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
10	Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	12.500,0	1.229,8	437,5	792,3	9,8	124,2	1.074,4	105

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	KCD Beteiligungs GmbH	48,5		3,6	-	3,6	7,4	0,4	2,3	72
	KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG	15.572,5		318,3	-	318,3	1,0	32,1	211,2	79
11	Fürther Straße 248a-d, 250 DE - 90429 Nürnberg		39.646,2	2.397,6	1.387,6	1.010,0	3,0	239,6	1.578,5	79

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 64.489 TEUR (23,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	11.353	-
Bank im Bistum Essen eG, Essen	10.000	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.242	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	25.974	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	14.106	-
Oberbank AG, München	1.815	-
Summe	64.489	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.06.2023

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.06.2023

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.06.2023

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.06.2023

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.06.2023

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023- Teil II:

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 - 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)		3.619.766,46	1,31
davon Betriebskostenforderungen		3.094.480,97		
davon Mietforderungen		525.285,49		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		212.486,11	0,08
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		9.574.332,74	3,45
bei Immobilien		9.149.651,67		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		424.681,07		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		29.833.364,63	10,76
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-52.150.000,00	-18,80
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.973.353,60	-1,07
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-560.196,84	-0,20
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
III. Rückstellungen			-3.901.985,60	-1,41
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			277.375.224,76	100,00
Anteilwert (EUR)			11,41	
Umlaufende Anteile			24.317.785	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		607.141,32	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		353.931,75	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10.434.424,41	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.419.436,76	
Summe der Erträge				13.814.934,24
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-4.727.533,21	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.264.331,02		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.875.472,57		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-372.881,72		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-214.847,90		
2. Steuern			-109.738,43	
a) davon inländische Steuern		-109.738,43		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-537.667,67	
4. Verwaltungsvergütung			-2.638.882,27	
5. Verwahrstellenvergütung			-69.208,64	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-51.719,40	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-280.290,20	-364.199,27	
Summe der Aufwendungen				-8.498.948,89
III. Ordentlicher Nettoertrag				5.315.985,35

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Realisierte Verluste			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			48.818,10	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				5.364.803,45
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			1.828.010,69	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-3.564.413,29	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				-1.736.402,60
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				3.628.400,85

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 13.815 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 607 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 354 TEUR. Diese resultieren aus Bauzeitzinsen in Höhe von 324 TEUR, anderen Erträgen in Höhe von 18 TEUR, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 10 TEUR sowie Erträgen aus Umsatzsteuer-Erstattungen in Höhe von 2 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 10.434 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (8.248 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkosten (1.942 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** betreffen die Ausschüttungen in Höhe von 2.419 TEUR.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 8.499 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 4.728 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (2.264 TEUR), Instandhaltungskosten (1.875 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (373 TEUR) sowie sonstigen Kosten (215 TEUR) zusammen.

Die **Steuern** in Höhe von 110 TEUR betreffen die Rückstellung für inländische Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 538 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 2.639 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 69 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 52 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 364 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 280 TEUR sowie allgemeine Steuerberatungskosten in Höhe von 49 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 49 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 5.365 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -1.736 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (1.828 TEUR) und Verluste (-3.564 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 3.628 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. Juni 2023

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 154.175,49	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 5.364.803,45	0,22
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 5.518.978,94	0,23
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 -168.066,24	-0,01
	<hr/>	
	EUR -169.066,24	-0,01
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 5.349.912,70	0,22
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
Gesamtausschüttung auf 24.317.785 ausgegebene Anteile	EUR 5.349.912,70	0,22

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 154.175,49 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.06.2023 beträgt 5.364.803,45 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 168.066,24 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 24.317.785 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 02.10.2023 insgesamt 5.349.912,70 EUR. Somit werden pro Anteil 0,22 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

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	11,41 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	24.317.785 Stück

Anhang

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

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. 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.

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

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

2. Ankaufs- und Regelmäßigkeiten

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.

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

* Umwelt

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

* Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

* Rechtliche Gegebenheiten

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

* Sonstiges

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

Anhang

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

Anhang

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei Immobilien sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die Bildung von Rückstellungen von latenten Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,
- Aufwendungen für Ertragsteuern,

Anhang

– Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

Im Sinne der intertemporalen Anlegergerechtigkeit können z.B. die vorgenannten Sachverhalte auch über Budgets abgebildet werden. Für die nicht in Anspruch genommenen Beträge des abgegrenzten Budgets kann dann eine Rückstellung gebildet werden.

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

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibilitätskontrolle durch die Abteilung Accounting. Im Falle von Unplausibilitäten erfolgt unverzüglich eine Aufklärung in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,15 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,01 %
Transaktionskosten	19.652,41 EUR

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 19.652,41 EUR angefallen.

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen, die dem Sondervermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländischen AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine **Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 354 TEUR. Diese resultieren aus Bauzeitinsen in Höhe von 324 TEUR, anderen Erträgen in Höhe von 18 TEUR, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 10 TEUR sowie Erträgen aus Umsatzsteuer-Erstattungen in Höhe von 2 TEUR.

Anhang

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 364 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 280 TEUR sowie allgemeine Steuerberatungskosten in Höhe von 49 TEUR.

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	11.559.683,34 EUR
Davon feste Vergütung	8.345.701,10 EUR
Davon variable Vergütungen	3.213.982,24 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2022)	96
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	5.831.478,97 EUR
Davon an Führungskräfte	4.070.105,40 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	1.761.373,57 EUR

III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

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

Anhang

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

Zum 01.01.2023 wurde ein aktualisierter Verkaufsprospekt für das Sondervermögen veröffentlicht. Die Aktualisierung hat sich anlässlich der Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen ergeben. Die Änderungen erfolgten zur Schärfung und Änderung der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens bezüglich der Einbeziehung von ökologischen und sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) und von nachhaltigen Investitionen i.S.v. Art. 2 Nummer 17 Offenlegungsverordnung.

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0,98
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,21

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

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

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:

KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN
Deutschland

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900KQUARQWUK9PY40

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: <u> </u> % | <input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 58,00% 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 checked="" 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: <u> </u> % | <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel |
| | <input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt . |



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

Die Gesellschaft hat sich im Rahmen der Anlagestrategie für das Sondervermögen verpflichtet, dass mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in solche Immobilien investiert wird, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals ermittelt wird. Die verschiedenen ökologischen Merk-

sozialen Merkmale erreicht werden.

male und das soziale Merkmal werden gemäß einer entsprechenden Gewichtung von 0 bis 3 bewertet. Damit ein Objekt die Voraussetzungen für das Scoring erfüllt, muss der Gesamtwert mindestens 2,0 Punkte betragen. Konkret hat die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens folgende ökologische bzw. soziale Merkmale für das sogenannte „Scoring“ festgelegt:

Ökologische Merkmale:

- „Erkennung von Energieeinsparpotenzialen bei der Strom- und Wärmeversorgung“,
- „Einsparung von Energie durch bedarfsorientierte und energieeffiziente Gebäudeausstattung“,
- „Vermeidung von Wärmeenergieverlust im Sinne der Förderung energieeffizienter Gebäude“,
- „Effiziente, umweltschonende und CO₂-arme Nutzung möglicher Energieträger und -quellen“,
- „Förderung energieeffizienter Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen sowie Einsatz natürlicher und umweltschonender Kälte-/Wärmemedien in diesen Anlagen“,
- „Gute Anbindung an den Personennah- und Fernverkehr“ und
- „Verringerung der Emissionen von CO₂-Äquivalenten“.

Soziales Merkmal:

- „Förderung der Barrierefreiheit“.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Land	Stadt	Objekt	Scoring
Deutschland	Frankfurt am Main	Friedrich-Ebert-Anlage 36	2,3
Deutschland	München	Helsinkistraße 45, 47, 49	2,4
Deutschland	Frankfurt am Main	Rödelheimer Bahnweg 19-23	2,1
Deutschland	Köln	Siegburger Straße 229b	2,5
Deutschland	Frankfurt am Main	Radilostraße 43-47	2,0
Deutschland	Stuttgart	Seidenstraße 35	2,7
Deutschland	Augsburg	Franz-Kobinger-Straße 5, 5, 7a, 9, 9a, 11a	1,9
Deutschland	Essen	Friedrich-Ebert-Straße 71	2,3
Deutschland	Bremen	Am Wall 113	2,1
Deutschland	Nürnberg	Fürther Straße 248a-5, 250	2,3
Deutschland	Ingolstadt	Stinnesstraße 1	2,3

Bezogen auf das Scoring erfüllen 85 % der im Sondervermögen investierten Immobilien zum Stichtag 30.06.2023 die festgelegten ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal.

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Die Gesellschaft ist bestrebt, die Emissionen sog. „CO₂-Äquivalente“ für die für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien zu verringern. CO₂-Äquivalente („CO₂e“) im vorgenannten Sinne ist eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung unterschiedlicher Treibhausgase; neben dem wich-

tigsten von Menschen verursachten Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂) berücksichtigen CO₂-Äquivalente auch weitere Treibhausgase wie beispielsweise Methan oder Lachgas. Daher hat sich die Gesellschaft im Rahmen der Art. 8-Anlagestrategie für das Sondervermögen verpflichtet, dass mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in solche Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen zur Verfolgung des ökologischen Ziels nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung, der Verringerung von CO₂e-Emissionen, erfüllen.

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 Zeitpunkt 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.

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.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

- *Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?*

Die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen zur Verfolgung des ökologischen Ziels nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung, der Verringerung von CO₂e-Emissionen, sind nur dann erfüllt, wenn die Gesellschaft im Rahmen der Immobilieninvestition den Grundsatz der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Durch die Aufnahme der Investitionsquote von 60 % in die Anlagebedingungen zum 1. Januar 2023 wird das Portfolio jährlich einer CRREM Analyse unterzogen. Die Gesellschaft arbeitet aktuell an der kontinuierlichen Verbesserung der Datenqualität und des Datenumfangs, um für die zukünftigen Berichtszeiträume die entsprechende Ausweisung des festgelegten Merkmals zu gewährleisten.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens bei ihren Investitionsentscheidungen die unter Abschnitt „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren dahingehend, dass diese und die diesen Nachhaltigkeitsindikatoren zugrundeliegenden Ziele in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte (z.B. Umweltziele) durch die Verfolgung des für dieses Sondervermögen angestrebten ökologischen Ziels nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft im Rahmen des Ankaufs als auch während der laufenden Bestandsüberprüfung geprüft, ob wesentliche Beeinträchtigungen vorliegen. Im aktuellen Berichtszeitraum sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen vorgelegen.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang?

Die Gesellschaft beachtet bei nachhaltigen Investitionen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Die vorbezeichneten Grundsätze werden sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch im Rahmen der Beauftragung Dritter mit der Verwaltung der jeweiligen Immobilie beachtet. Die Catella AB, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach schwedischem Recht (Aktiebolag – kurz: „AB“), deren 100%ige Tochter die Gesellschaft ist, hat die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment, kurz: „UN PRI“) unterzeichnet und die Gesellschaft übt ihre Investitionstätigkeiten für das Sondervermögen im Einklang mit den Vorgaben der UN PRI aus. Die UN PRI und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen leiten sich von gemeinsamen Werten ab.

Es wird angestrebt, künftig bei Verträgen mit Dritten zur Verwaltung der jeweiligen Immobilie die Einhaltung der vorgenannten Grundsätze vertraglich fest zu schreiben und deren Einhaltung regelmäßig während der gesamten Vertragslaufzeit zu überprüfen. Die Catella Real Estate AG hat dazu einen Third Party Integrity Check entwickelt, welcher Drittparteien vor Vertragsabschluss auf ihren Risikogehalt hinsichtlich etwaiger Interessenskonflikte, guter Unternehmensführung, Integrität, Verdachtsfälle und weiteren Punkten untersucht.

Zum aktuellen Zeitpunkt werden zwar nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung angestrebt, aber keine Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie, sodass der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nach der EU-Taxonomie für Investitionen für das Sondervermögen nicht anwendbar ist.

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?

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten negativen 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, (iii) Energieintensität sowie (iv) 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. Zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2023 beträgt der Anteil von Immobilien (Coverage-Ratio: 100 %), 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.

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. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Die Gesellschaft bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können. Sofern nichtsdestoweniger keine adäquaten Angaben beschafft werden können, erfolgt die Bewertung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

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. Zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2023 beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (Coverage-Ratio: 100 %) 59,1 % der Investitionen des Sondervermögens.

(iii) Energieintensität

Im Rahmen der „Energieintensität“ wird der Energieverbrauch der durch die Gesellschaft verwalteten Immobilien in GWh pro Quadratmeter betrachtet.

Die Gesellschaft erfasst den Energieverbrauch (in GWh/m²), der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der für das Sondervermögen verwalteten Immobilien im Verhältnis zu den erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.

Zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2023 beträgt die Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien des Sondervermögens 540,8 kWh/m²/Jahr bzw. 0,00054 GWh/m²/Jahr.

(iv) 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. Zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2023 beträgt der Anteil von Immobilien, welche mit keinem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet sind (Coverage-Ratio: 11,3 %), 0 % der Investitionen des Sondervermögens.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Berechnung der Hauptinvestitionen erfolgt als Durchschnitt auf vier Stichtage im Jahr (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember).

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.07.2022 - 30.06.2023

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Augsburg, Franz- Koberger-Straße 5,5a, 7a,9, 9a, 11a	Immobilien Sektor	10,53%	Deutschland
KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG	Immobilien Sektor	9,55%	Deutschland
Köln, Siegburger Straße 229b	Immobilien Sektor	8,78%	Deutschland
München, Helsinkistraße 45,47,49	Immobilien Sektor	8,11%	Deutschland
Frankfurt am Main, Friedrich-Ebert-Anlage 36	Immobilien Sektor	7,14%	Deutschland
Stuttgart, Seidenstraße 35	Immobilien Sektor	5,39%	Deutschland
Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71	Immobilien Sektor	4,20%	Deutschland
Ingolstadt, Stinnesstraße 1	Immobilien Sektor	3,77%	Deutschland
Frankfurt am Main, Rödelheimer Bahnweg 19-23	Immobilien Sektor	3,73%	Deutschland
Bremen, Am Wall 113	Immobilien Sektor	3,69%	Deutschland
Frankfurt am Main, Radilostraße 43-47	Immobilien Sektor	3,67%	Deutschland
KCD Beteiligungs GmbH	Immobilien Sektor	0,01%	Deutschland

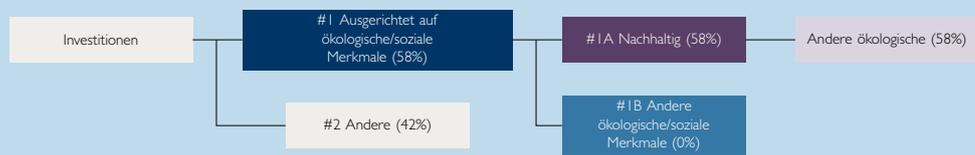


Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

● *Wie sah die Vermögensallokation aus?*

	<u>in EUR</u>	<u>in % der Vermögenswerte</u>
Immobilien	197.590.000,00	58,6%
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	31.641.982,82	9,4%
Liquiditätsanlagen	64.488.828,04	19,1%
Sonstige Vermögensgegenstände	43.239.949,94	12,8%
Summe der Vermögensgegenstände	336.960.760,80	100,0%



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#IA Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#IB Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

● *In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?*

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.

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-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?!**

Ja:

In fossiles Gas In Kernenergie

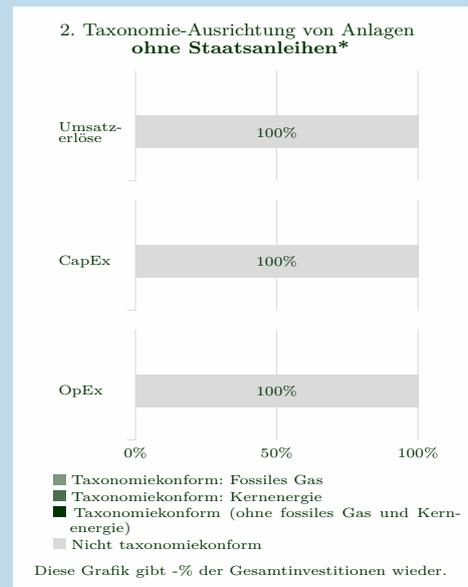
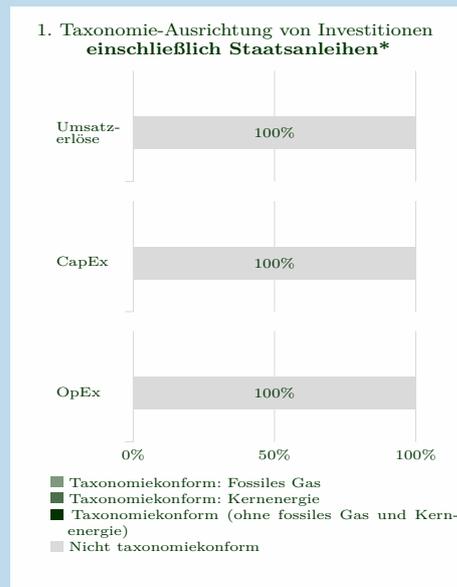
Nein

Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonmiekonform, 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-taxonmiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonmiekonforme 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-taxonmiekonformen 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. Der Anteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie-konform sind, betrug daher 0 %.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

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



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

42,2 % der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände sowie in Immobilien, die nicht zu ökologischen oder sozialen Merkmalen beitragen, angelegt.

Hierbei wurde weder ein bestimmter Anlagezweck verfolgt noch bestand ein ökologischer und sozialer Mindestschutz.



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

Neuerwerb / Ankäufe

Im Berichtszeitraum sind keine neuen Ankäufe erfolgt.

Modernisierungsmaßnahmen

Das Bestandsportfolio des KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland wurde bereits im Ankauf nach christlich-ethischen und ESG Transaktionskriterien ausgewählt. Als Ergebnis besteht das Portfolio aus neuwertigen Immobilien, welche die ökologischen Kriterien erfüllen. Zur kontinuierlichen Weiterentwicklung des Immobilienbestands wurden im Berichtszeitraum die folgenden spezifischen Maßnahmen umgesetzt:

- Stuttgart, Seidenstraße: DGNB-Zertifizierung in Silber

- Köln, Siegburger Straße: Green Lease für Prestige-Mieter mit rd. 2000m² und 40.000 EUR Miete pro Monat



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, 22. September 2023

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 KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland - bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023, der Ertrags und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts 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 übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Gesamtdokument Jahresbericht, mit Ausnahme der im Prüfungsurteil genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Catella Real Estate AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen 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 Vermögensschädigung) 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 und 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 und 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 Irrtümern 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 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 und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 22. September 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Kopp
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

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

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 30.06.2022 bis 30.06.2023

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2022 bis 30.06.2023

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2022 bis 30.06.2023

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2022 bis 30.06.2023

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	199.284	-	199.284	69.989	52.150	
Gesamt direkt gehalten	199.284	-	199.284	69.989	52.150	
indirekt gehalten						
Deutschland	-	41.742	41.742	1.785	12.000	
Gesamt indirekt gehalten	-	41.742	41.742	1.785	12.000	
Gesamt direkt und indirekt	199.284	41.742	241.026	71.775	64.150	276.059

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	197.590	8.719	3.354	501	-4.071	-1.501	-382	-717	-1.382
Gesamt direkt gehalten	197.590	8.719	3.354	501	-4.071	-1.501	-382	-717	-1.382
indirekt gehalten									
Deutschland	41.510	2.125	418	-	-458	-304	-103	-40	-407
Gesamt indirekt gehalten	41.510	2.125	418	-	-458	-304	-103	-40	-407
Gesamt direkt und indirekt	239.100	10.844	3.771	501	-4.528	-1.805	-485	-757	-1.789

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	61,3	4,9	0,0	2,0	17,0	9,7	4,4	0,6	
Gesamt direkt gehalten	61,3	4,9	0,0	2,0	17,0	9,7	4,4	0,6	
indirekt gehalten									
Deutschland	59,4	3,3	0,0	30,0	0,0	0,0	3,5	3,9	
Gesamt indirekt gehalten	59,4	3,3	0,0	30,0	0,0	0,0	3,5	3,9	
Gesamt direkt und indirekt	61,0	4,6	0,0	7,4	13,8	7,8	4,2	1,2	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	99,6
Gesamt direkt gehalten	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	99,6
indirekt gehalten									
Deutschland	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	97,2
Gesamt indirekt gehalten	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	97,2
Gesamt direkt und indirekt	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	99,1

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.06.2023.

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033+
direkt gehalten												
Deutschland	14,6	1,4	7,0	7,0	2,9	10,5	12,0	20,2	0,0	2,5	2,7	19,1
Gesamt direkt gehalten	14,6	1,4	7,0	7,0	2,9	10,5	12,0	20,2	0,0	2,5	2,7	19,1
indirekt gehalten												
Deutschland	0,6	2,3	5,0	17,2	3,4	3,3	41,4	26,5	0,2	0,0	0,0	0,1
Gesamt indirekt gehalten	0,6	2,3	5,0	17,2	3,4	3,3	41,4	26,5	0,2	0,0	0,0	0,1
Gesamt direkt und indirekt	12,0	1,6	6,6	8,9	3,0	9,2	17,5	21,3	0,0	2,0	2,2	15,6

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2022/2023	Berichtszeitraum 2021/2022	Berichtszeitraum 2020/2021	Berichtszeitraum 2019/2020
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,2	4,4	4,4	4,4
Bewirtschaftungsaufwand	-1,9	-0,9	-0,7	-1,3
Nettoertrag	3,3	3,5	3,7	3,1
Wertänderungen	-0,9	5,4	0,8	2,9
Ertragsteuern	-0,1	0,0	-0,1	0,0
latente Steuern	-0,2	-0,9	-0,2	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,2	7,9	4,2	5,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	2,7	10,6	5,5	7,2
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,7	10,6	5,5	7,2
II. Liquidität				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	0,8	-0,5	-0,4	-0,4

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

² nach BVI-Methode

Steuerliche Hinweise

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

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 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 Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 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.

Steuerliche Hinweise

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 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 2023 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 2,55 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 4. Januar 2023, BStBl. 2023 I (dort Seite 178), die Vorabpauschale für 2023 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.

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

Steuerliche Hinweise

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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 2023 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 2,55 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 4. Januar 2023, BStBl. 2023 I (dort Seite 178), die Vorabpauschale für 2023 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 auf 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 beantragen³. 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 übermitteln 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.

Hinweis:

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

¹ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

³ § 37 Abs. 2 AO.

⁴ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2022

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2022

7.759 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Christoffer Abramson

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB (publ), Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Peter Scherkamp

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

Mattias Brodin - bis 09.03.2023

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer

Johanna Bjärnemyr - ab 16.05.2023

Catella AB (publ), Schweden

Head of Group Legal

Vorstand

Dr. Bernd Thalmeier

Andreas Wesner

Gesellschafter

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

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

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Montrouge Cedex:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2022

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2022

2.403.312 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klingelhöferstraße 18

10785 Berlin

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier

Dipl.-Ing. (FH)

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

Thore Simon - ab 01.07.2022

Dipl.-Oec.

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

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Dirk Strelow

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

b) Ankaufsbewerter

Marcus Braun - bis 31.12.2022

Dipl.-Kfm.

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

Klaus Edenharter - bis 31.12.2022

Dipl.-Ing.

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

Peter Hihn - bis 31.12.2022

Dipl.-Ing. (VDI)

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

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Florian Dietrich

Dipl.-Ing.

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

Dr. Martin Töllner - ab 01.07.2022

Dipl.-Ing., Architekt

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

Thorsten Schröder - ab 01.07.2022

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

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

Timo Bill - ab 01.01.2023

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

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

Reinhard Möller - ab 01.01.2023

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Anlageausschuss

Fabian Herrmann

Catella Real Estate AG

Mathias Behnke

Bank für Kirche und Diakonie eG - KD-Bank

Manfred Sonnenschein

Bank im Bistum Essen eG

Markus Borgert

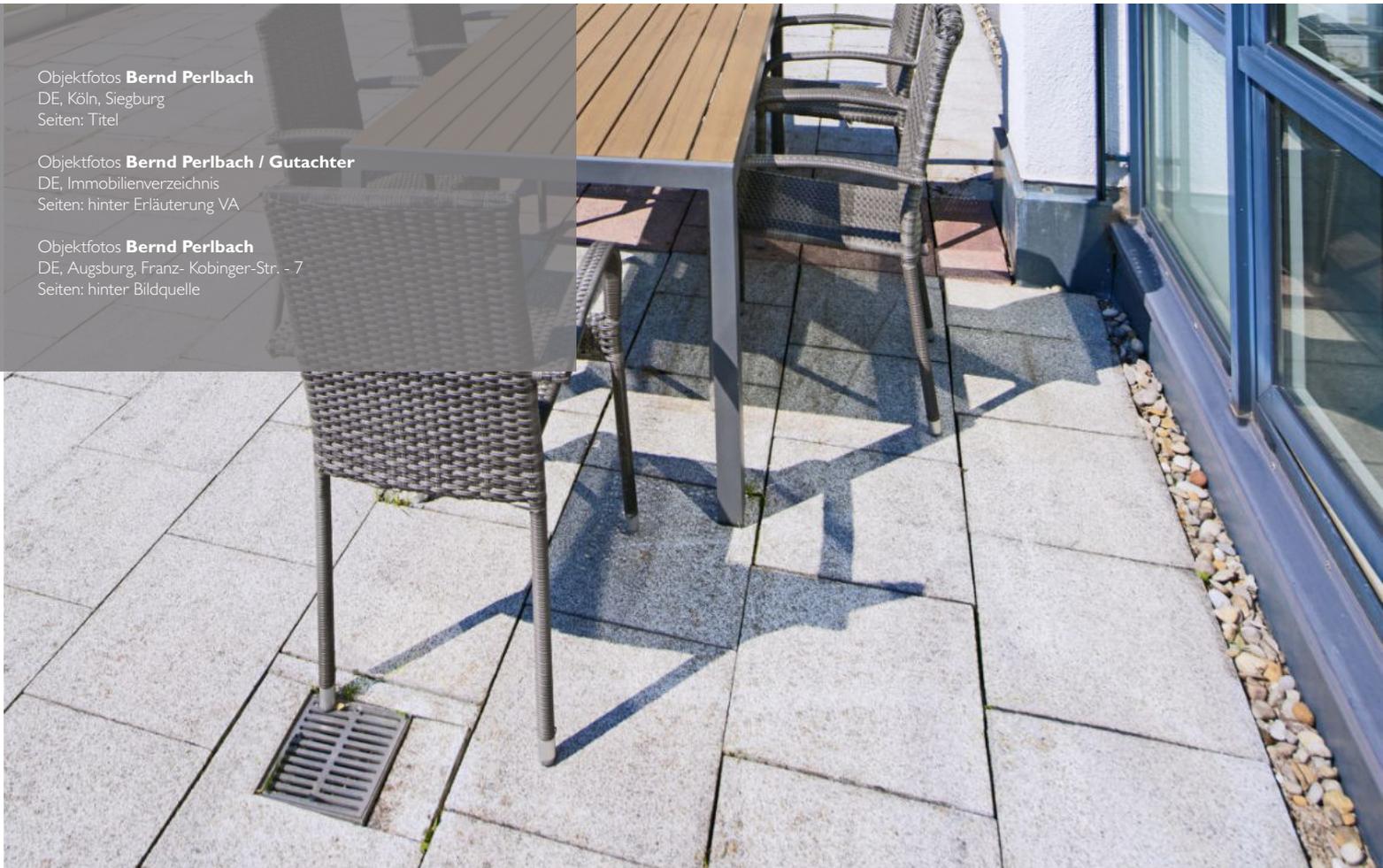
DKM - Partner für Kirche und Caritas

Gremien

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Köln, Siegburg
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach / Gutachter**
DE, Immobilienverzeichnis
Seiten: hinter Erläuterung VA

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Augsburg, Franz- Kobinger-Str. - 7
Seiten: hinter Bildquelle





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Bernd Thalmeier
Andreas Wesner

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen
Christoffer Abramson
Bernd Schöffel
Peter Scherkamp
Mattias Brodin - bis 09.03.2023
Johanna Bjärnemyr - ab 16.05.2023

www.catella.com/immobilienfonds