



CATELLA

## CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. NOVEMBER  
2022



# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.11.2022	Stand 31.05.2022	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	429.293	416.227	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	537.020	526.160	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-955	-2.483	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	20,6	22,3	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	521.775	492.235	TEUR
davon direkt gehalten	521.775	492.235	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	13	13	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Käufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	0	1	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	96,7	94,7	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	46.287	60.768	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-7.306	-19.696	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	38.982	41.073	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	9,1	9,9	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	6,2	20,8	%
seit Auflage <sup>10</sup>	234,4	215,0	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	17.581.252	17.620.410	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	24,42	23,62	EUR
Ausgabepreis <sup>12</sup>	25,64	24,80	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.09.2022	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,65	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	0,53	1,08	%

Auflage des Fonds: 24.02.2010  
 ISIN: DE000A0YFRV7  
 WKN: A0YFRV  
 Internet: [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)

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

- 1 Im Berichtszeitraum vom 01.06.2022 bis 30.11.2022, im Vergleichszeitraum vom 01.06.2021 bis 31.05.2022.
- 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 30.11.2022 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 30.11.2022, Angabe zum 31.05.2022 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2022.
- 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 Ausgabeaufschlages von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.



# Inhaltsverzeichnis

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

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerin,

sehr geehrter Anleger,

das Publikums-Immobilien-Sondervermögen Catella MAX wurde am 24. Februar 2010 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 zu erwirtschaften.

Für das Sondervermögen investiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft vornehmlich im Stadtgebiet München und in den angrenzenden Landkreisen und Metropolregionen. Bevorzugt werden Investitionen in zentralen Lagen bzw. attraktiven Entwicklungen. Entsprechend der einzelnen Segmente – Wohnen, Büro, Einzelhandel – werden einzelne Zonen identifiziert, in die bevorzugt investiert wird. Ziel ist eine hohe Diversifikation in Gebäudetyp und Mieterstruktur. Zudem besteht die Möglichkeit, auch in Entwicklungs- und Restrukturierungsprojekte zu investieren.

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

## Performance

Der Catella MAX konnte seit Auflage 24.02.2010 eine Gesamrendite nach BVI von 234,4 % erwirtschaften (Stand: 30.11.2022). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022/2023 (01.06.2022 bis 30.11.2022) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamrendite von 6,2 % realisieren.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30.11.2022 rd. 46,3 Mio. EUR (10,8 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 23 Mio. EUR.

## Ankäufe / Verkäufe

Innerhalb der Berichtsperiode erfolgten weder Ankäufe noch Verkäufe.

## Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote (Stand: 30.11.2022) des Catella MAX beträgt 3,3 %. Der aktuelle Leerstand ist maßgeblich bedingt durch das Objekt „Riesenfeldstraße“. Die Büroflächen befinden sich weiterhin in der Wiedervermietung. Darüber hinaus stehen zum Stichtag Wohnungen in der Liegenschaft „Adlzreiterstraße“ leer. Hierbei handelt es sich um einen übergangsweisen Leerstand im Zuge der Objektsanierung. Bei den sonstigen leerstehenden Flächen handelt es sich überwiegend um kleinteilige Lagerflächen sowie Stellplätze.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

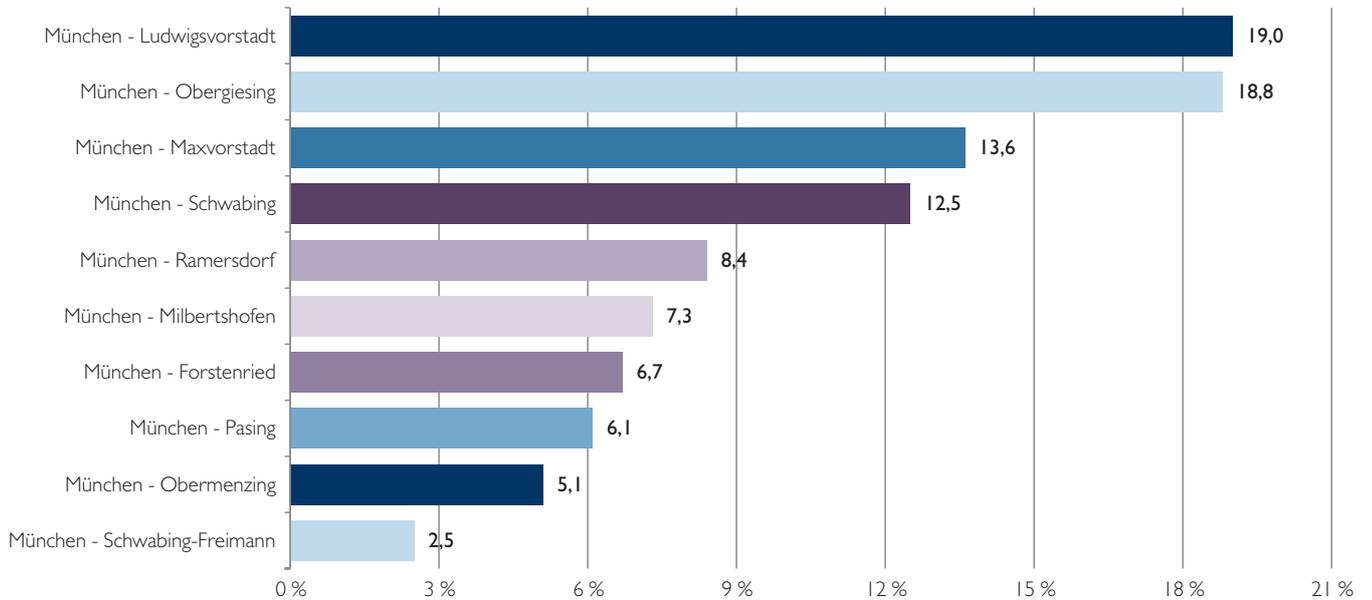
## Strategische Ausrichtung des Catella MAX

Bedingt durch den ausgerufenen „Cash Stop“ (die Ausgabe von neuen Anteilscheinen am Sondervermögen ist bis auf weiteres eingestellt) ist der Fokus auf die Bestandsoptimierung gerichtet. Weiterhin werden auch sich bietende Verkaufsoportunitäten – nach eingehender Prüfung im Rahmen der laufenden Hold-Sell-Analyse – in Erwägung gezogen. Klares Bestreben ist, das Eigenkapital sowohl in den Bestand als auch in neue Objekte zu reinvestieren, um die Qualität des Portfolios noch weiter zu verbessern. Das Fondsmanagement beabsichtigt zudem, die langfristige Qualität im Portfolio durch Flächenzuwachs im Rahmen der Nutzung von vorhandenen Baurechtsreserven sowie kontinuierliche Sanierung von Wohnungen weiter zu steigern. Weiteres Ziel ist es, die Vermietungsquote im Fonds durch aktives Asset Management zu erhöhen und wieder dauerhaft nahe der Vollvermietung zu etablieren.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

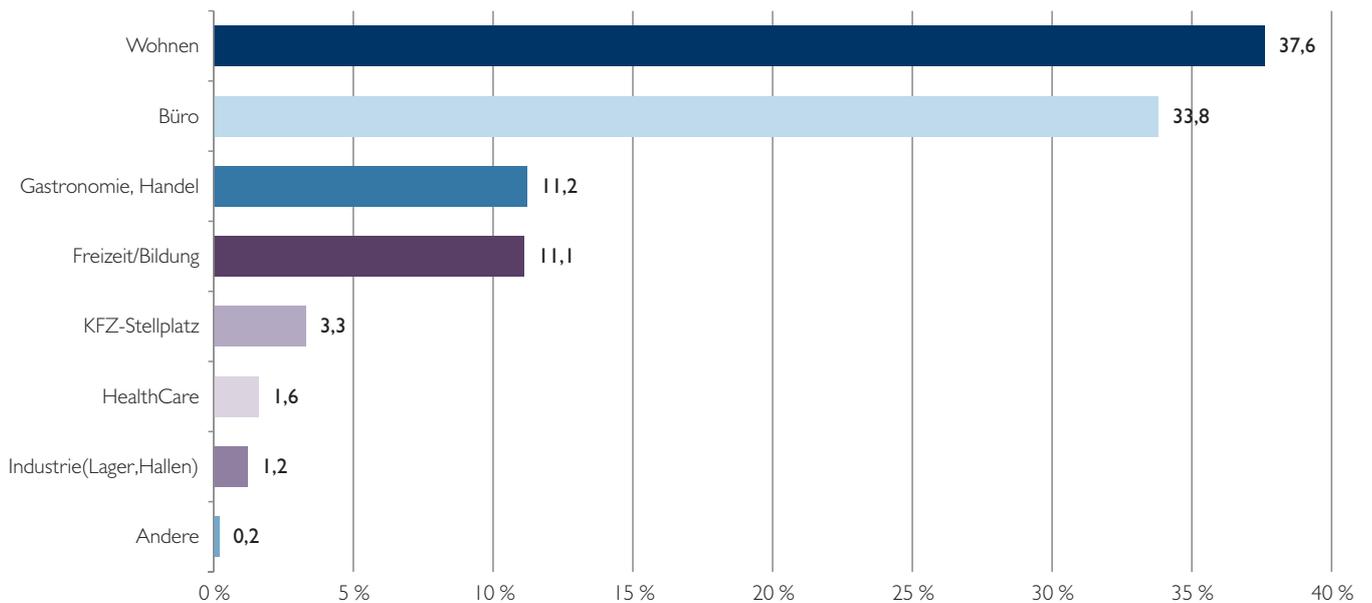
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

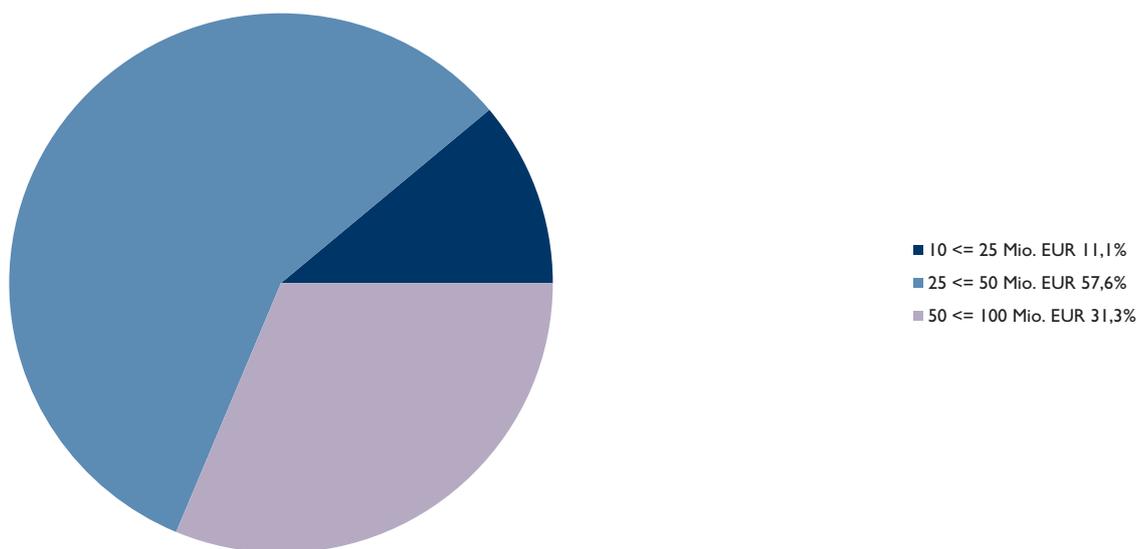
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Größenklassen der Fondsimmobilien

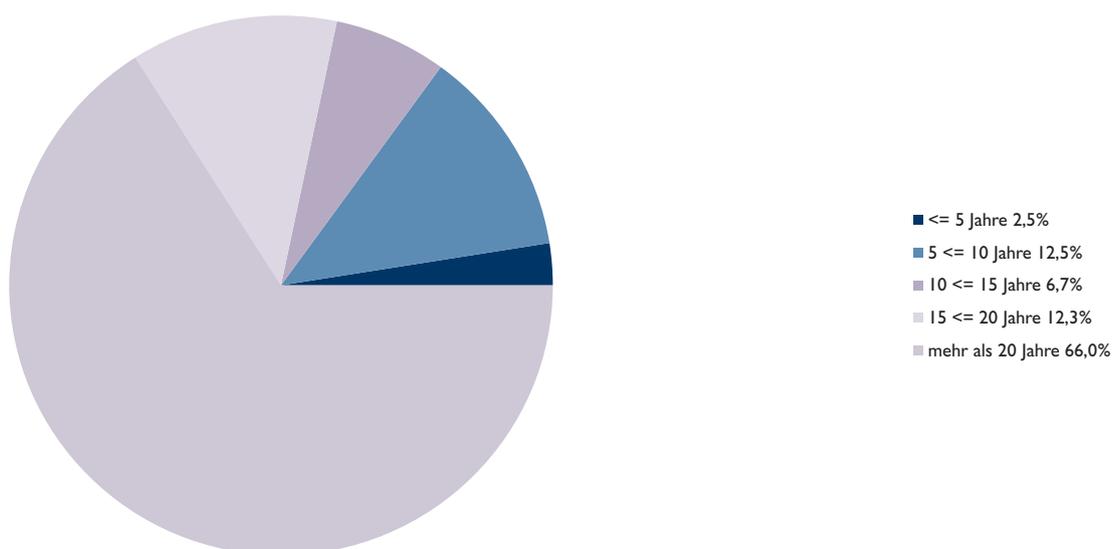
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

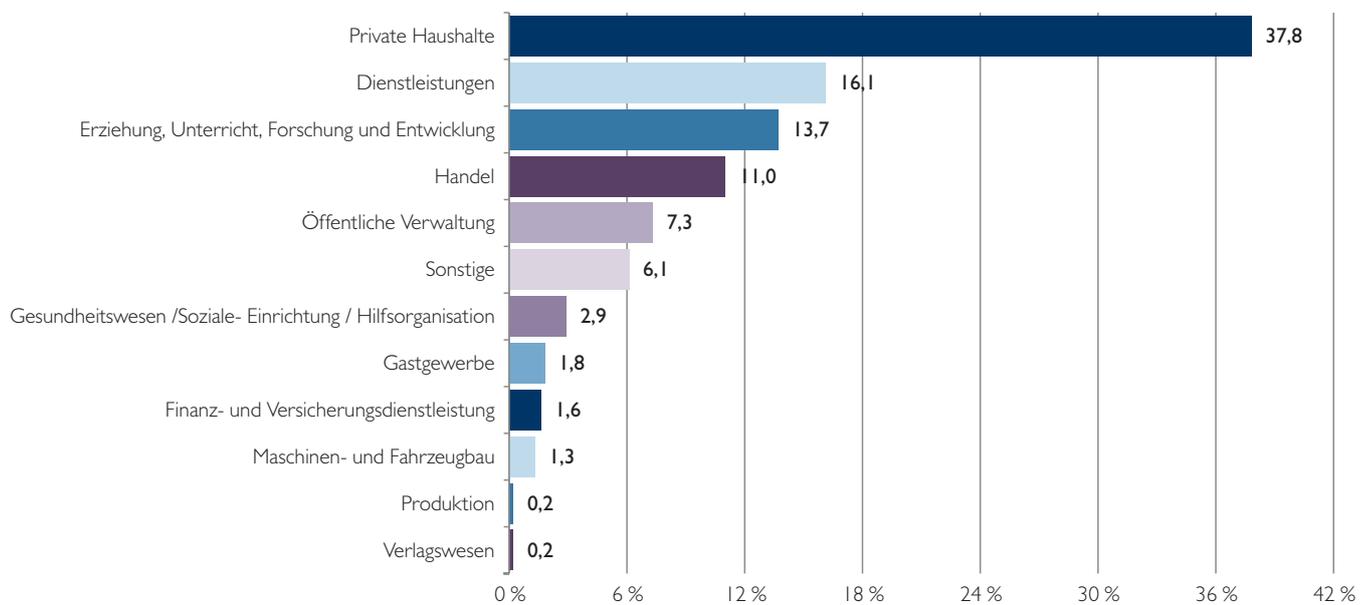
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerters angegebenen Restnutzungsdauern)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe; Grundstücks- und Wohnungswesen; Kunst, Unterhaltung und Erholung

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	107.727	20,6	0,0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>107.727</b>	<b>20,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

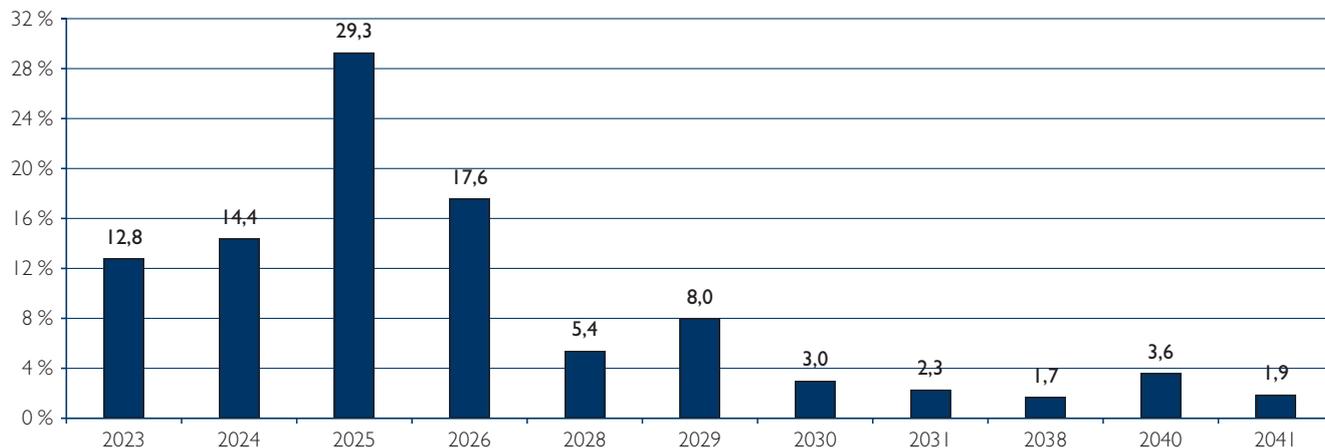
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	19.712	18,3
1 bis 2 Jahre	15.500	14,4
2 bis 5 Jahre	52.425	48,7
5 bis 10 Jahre	20.090	18,6
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>107.727</b>	<b>100,0</b>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

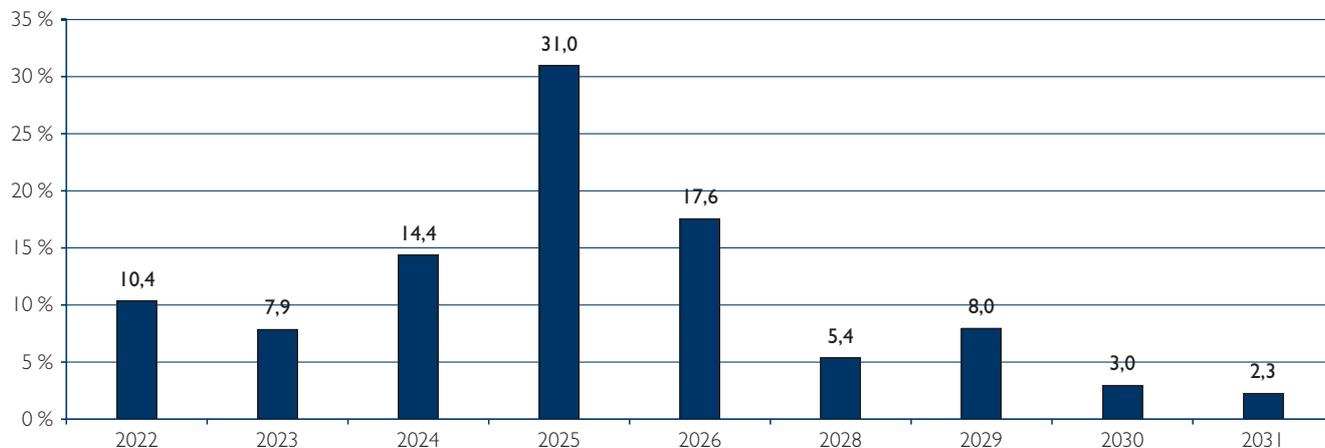
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 107.727 TEUR.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Personal und Organisation

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

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		184.555.000,00	42,99
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		235.900.000,00	54,95
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		101.320.000,00	23,60
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Immobilien</b>		<b>521.775.000,00</b>	<b>121,54</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		46.287.447,43	10,78
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>46.287.447,43</b>	<b>10,78</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		4.260.774,77	0,99
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Zinsansprüche		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		3.166.702,21	0,74
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
5. Andere		610.992,67	0,14
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>8.038.469,65</b>	<b>1,87</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>576.100.917,08</b>	<b>134,20</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-107.726.840,87	-25,09
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.695.917,18	-0,86
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-969.767,68	-0,23
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-112.392.525,73	-26,18
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-34.415.711,03	-8,02
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-146.808.236,76	-34,20
C. Fondsvermögen		429.292.680,32	100,00
Anteilwert (EUR)		24,42	
Umlaufende Anteile		17.581.252	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.11.2022 weist der Catella MAX ein Netto-Fondsvermögen von 429.293 TEUR aus. Bei 17.581.252 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 24,42 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 39.158 Anteile zurückgenommen und keine Anteile ausgegeben.

Zum Berichtsstichtag zählen 13 direkt gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella MAX. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

### Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 521.775 TEUR. Es setzt sich aus drei Wohnimmobilien, sieben Geschäftsgrundstücken und drei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält derzeit keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 46.287 TEUR (Stand 31.05.2022: 60.768 TEUR) und werden allesamt auf laufenden-Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 8.038 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (4.261 TEUR) setzen sich aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 4.064 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 197 TEUR zusammen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 3.167 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 611 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen die aktivierungsfähigen Aufwendungen für Baumaßnahmen (556 TEUR) und die Forderungen gegen die Finanzverwaltung (13 TEUR).

### **Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 112.393 TEUR.

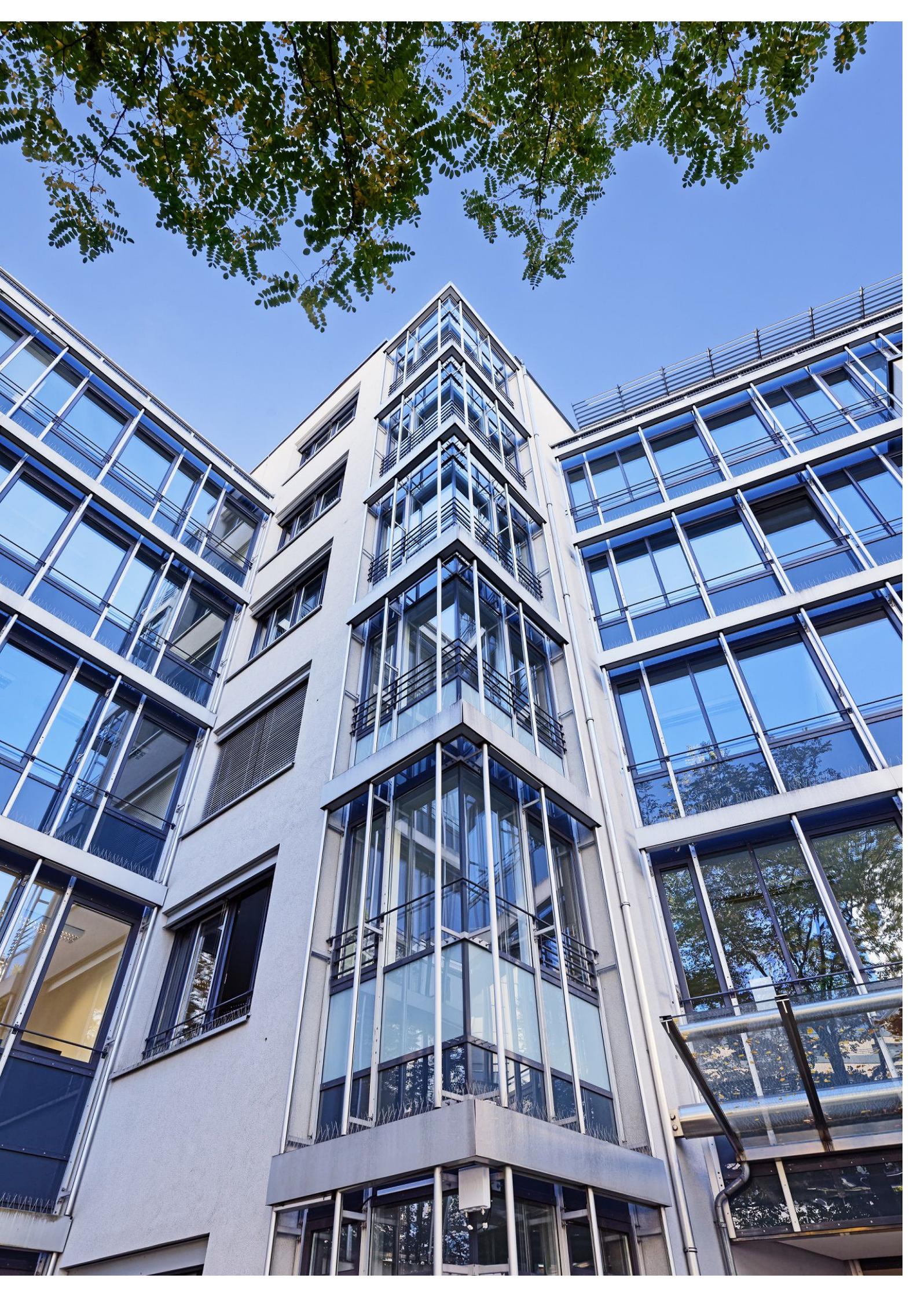
In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 107.727 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.696 TEUR werden mit 3.672 TEUR insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Mietern ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 970 TEUR enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 315 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 313 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 168 TEUR, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 124 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 45 TEUR und passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 5 TEUR.

### **Rückstellungen**

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 34.416 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 33.761 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 528 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 127 TEUR gebildet.



# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
1		Augustenstraße 79 DE - 80333 München	G	B G/H I W K A	66,0 19,3 5,0 3,3 6,1 0,3
2		Luisenstraße 51,53 Theresienstraße 47a DE - 80333 München	G	B G/H I W K A	45,6 32,2 2,9 18,8 0,1 0,4
3		Schwanseestraße 54-58 Oberaudorfer Straße 1-17 Scharfreiterstraße 1-11 DE - 81549 München	W	G/H I W K B	0,9 0,1 96,2 2,3 0,5
4		Adlzreiterstraße 14 DE - 80337 München	W	G/H I W	3,8 1,6 94,6
5		Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	G	B I W K A	88,2 0,2 7,0 4,3 0,3
6		Verdistraße 45 DE - 81247 München	G	B G/H I K	78,5 16,8 2,5 2,2

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2010 (Immobilie)	48	1956 / 1965 / 1966 / 2000 / 2009 / 2017	1.119	2.482 / 2.392	139 / 223	G, A
04/2010 (Immobilie)	48 / 58	1900 / 1950 / 1990 / 2000 / 2002 / 2008 / 2019 / 2022	2.096	4.349	1.126	A, SP, EBK, K
06/2010 (Immobilie)	58	1952 / 1953 / 2000 / 2014	13.427	182 / 130	13.001 / 13.018	SP, G, A, EBK
05/2011 (Immobilie)	58 / 48	1895 / 1948 / 1958 / 1990 / 2000 / 2020 / 2021	1.210	119	2.440	A
10/2011 (Immobilie)	49	2001	1.824	5.609	551	A, EBK, G
10/2012 (Immobilie)	52	2004	3.058	1.058	2.489	A, SP, G, EBK, K

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
7		Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	GW	B 55,1 G/H 16,4 I 0,9 W 19,7 K 7,9
8		Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	GW	B 55,4 G/H 4,4 I 2,2 W 34,3 K 3,7
9		Claudius-Keller-Straße 7 DE - 81669 München	G	F 99,3 K 0,7
10		Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München	GW	B 1,5 G/H 23,2 I 2,0 W 63,4 F 9,9
11		Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	W	G/H 2,1 W 89,9 K 8,0
12		Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	G	B 10,1 G/H 89,9

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
05/2013 (Immobilie)	48	1988 / 2000	2.019	4.153	1.091	A, SP, G
02/2014 (Immobilie)	52	1960 / 2004 / 2011 / 2013	3.053	5.230 / 5.229	1.267	A, SP, G, K, EBK
08/2014 (Immobilie)	44 / 42	1955 / 1994 / 2006 / 2009 / 2017	2.245	6.704	-	A, SP, K
11/2014 (Immobilie)	58 / 48	1903 / 1905 / 1990 / 1997 / 2003 / 2006 / 2008	1.830	1.649 / 1.650	2.650	A, SP
10/2016 (Immobilie)	74	2016	4.911	220 / 245	6.720	A, G, EBK
05/2018 (Immobilie)	56	2018	4.129 / 841	2.234 / 2.233	-	A, G, K

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
13	 <p>Meglingerstraße 20 DE - 81477 München</p>	G	B 92,0 I 1,4 K 4,5 A 2,1

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

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

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

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

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

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
09/2019 (Immobilie)	57	1990 / 2002 / 2009 / 2019	2.903	5.165 / 4.221	-	A, SP, G, K

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Augustenstraße 79 DE - 80333 München	6,2	Handel	2,9
2	Luisenstraße 51,53 DE - 80333 München	-	Handel	2,8
3	Schwannseestraße 54-58 DE - 81549 München	0,4	Gastgewerbe	0,5
4	Adlzreiterstraße 14 DE - 80337 München	30,6	Private Haushalte	0,0
5	Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	1,1	Dienstleistungen	2,9
6	Verdistraße 45 DE - 81247 München	-	Dienstleistungen	9,6
7	Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	3,6	Handel	3,4
8	Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	21,4	Dienstleistungen	4,6
9	Claudius-Keller-Straße 7 DE - 81669 München	7,1	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	6,6
10	Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München	1,8	Gastgewerbe	1,5
11	Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	0,2	Gastgewerbe	0,4
12	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	-	Handel	9,5
13	Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	-	Öffentliche Verwaltung	9,7

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

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

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
672,9	2,9	653/662	23.050,0/23.600,0	-
1.414,5	3,0	1.427/1.415	47.600,0/47.750,0	18,0
2.421,9	2,5	2.417/2.412	98.500,0/97.300,0	27,8
460,0	2,1	587/538	21.100,0/21.890,0	14,8
1.436,0	3,1	1.546/1.693	47.200,0/46.140,0	12,4
839,7	3,2	785/792	26.090,0/26.800,0	18,9
1.029,2	3,2	961/1.051	31.500,0/32.000,0	25,2
1.315,5	3,5	1.313/1.312	38.800,0/36.870,0	27,8
1.657,1	3,8	1.748	43.970,0/44.100,0	15,9
775,4	2,4	815/806	30.670,0/32.800,0	-
1.691,8	2,6	1.687	65.400,0/64.920,0	19,3
578,8	4,5	561/508	12.600,0/13.100,0	41,2
1.164,6	3,3	931	35.000,0/34.800,0	41,5

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

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

<sup>3</sup> Werte per 30.11.2022, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

## **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.

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

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

<sup>3</sup> Werte per 30.11.2022, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
1	Augustenstraße 79 DE - 80333 München	7.550,0	581,2	264,3	317,0	7,7	-	-	-
2	Luisenstraße 51,53 DE - 80333 München	21.030,7	986,6	455,1	531,5	4,7	-	-	-
3	Schwannseestraße 54-58 DE - 81549 München	39.598,5	1.222,5	542,5	680,0	3,1	-	-	-
4	Adlzreiterstraße 14 DE - 80337 München	11.661,7	550,1	205,9	344,2	4,7	-	-	-
5	Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	-	-	-
6	Verdistraße 45 DE - 81247 München	11.452,9	903,2	399,0	504,2	7,9	30,0	-	-
7	Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	13.000,0	757,1	437,5	319,6	5,8	40,6	33,8	5
8	Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	19.051,3	1.453,3	660,3	793,1	7,6	72,5	169,1	14
9	Claudius-Keller-Straße 7 DE - 81669 München	20.353,7	870,6	520,5	350,1	4,3	43,8	146,0	20

# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
10	Tumblingerstraße 34,34a, 36 DE - 80337 München	18.378,5	1.062,0	630,0	432,0	5,8	53,1	203,6	23
11	Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	41.443,8	2.702,7	1.429,7	1.273,0	6,5	134,6	1.032,0	46
12	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	10.512,8	897,1	353,1	544,0	8,5	45,2	489,5	65
13	Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	29.800,0	1.618,8	1.032,5	586,3	5,4	80,9	1.092,7	81

### 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

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

### 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. November 2022 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

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

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

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

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

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

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

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

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

### Verkäufe

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

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

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

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022- Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 46.287 TEUR (10,8 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	6.671	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	4.300	-
Deutsche Bank AG, Frankfurt	8.316	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	21.400	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	5.601	-
Summe	46.287	-

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

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.11.2022

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 30.11.2022

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.11.2022

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.11.2022

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

### VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.11.2022

#### I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022- Teil II:

## II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 30. November 2022 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.260.774,77	0,99
davon Betriebskostenforderungen		4.063.560,50		
davon Mietforderungen		197.214,27		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.166.702,21	0,74
bei Immobilien		3.166.702,21		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		610.992,67	0,14
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-107.726.840,87	-25,09
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)		-3.695.917,18	-0,86
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-969.767,68	-0,23
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-34.415.711,03</b>	<b>-8,02</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>429.292.680,32</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>24,42</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>			<b>17.581.252</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2022 bis zum 30. November 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-75.268,00	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		249.302,17	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		8.501.996,46	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>8.676.030,63</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-2.368.114,64	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.281.238,82		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-728.710,01		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-279.023,41		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-79.142,40		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-212.322,58	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-665.989,06	
4. Verwaltungsvergütung			-1.918.363,29	
5. Verwahrstellenvergütung			-53.644,88	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-43.290,00	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-199.822,99	-243.139,16	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-5.504.863,61</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>3.171.167,02</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2022 bis zum 30. November 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
Realisierte Gewinne			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Realisierte Verluste			-14.941,40	
a) aus Immobilien		-14.941,40		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-14.941,40</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-53.749,76	
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>3.102.475,86</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			22.809.370,11	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			0,00	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>22.809.370,11</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>25.911.845,97</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 8.676 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -75 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 249 TEUR und diese resultieren aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 8.502 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (7.258 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkosten (1.204 TEUR) zusammen.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 5.505 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.368 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.281 TEUR), Instandhaltungskosten (729 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (279 TEUR) sowie Sonstige Kosten (79 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 212 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet einen Zinsaufwand zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 666 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 1.918 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 54 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 43 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 243 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 200 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 17 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf -15 TEUR. Dieses resultiert aus nachträglichen Veräußerungskosten einer im vorherigen Berichtszeitraum verkauften Immobilie.

### Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 54 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 3.102 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 22.809 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien.

### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 25.912 TEUR.

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

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

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

## **Sonstige Käufe und Verkäufe**

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

# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	24,42 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	17.581.252 Stück

# Anhang

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

### Inhaltsverzeichnis

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

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

## I. Immobilien

### I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

### 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechtes ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

Die Ankaufsbewertung darf zum Ankaufszeitpunkt (notarielle Beurkundung) nicht älter als drei Monate sein.

# Anhang

Bei Immobilien, die nicht in Euro-Ländern belegen sind, ist in Bezug auf die Einhaltung der 50 Mio. Euro-Grenze der Umrechnungskurs zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachtens maßgeblich.

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet. Entsprechendes gilt für Immobilien, die durch Immobilien-Gesellschaften (§ 234 KAGB) gehalten werden.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Monaten erfolgen.

## 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

### \* Umwelt

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

### \* Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

### \* Rechtliche Gegebenheiten

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

### \* Sonstiges

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

## 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

# Anhang

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

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

### 1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

#### 2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

#### 2.3 Investmentanteile

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

#### 2.4 Geldmarktinstrumente

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

### 3. Derivate

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

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

### 4. Wertpapier-Darlehen

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

## 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

## 6. Forderungen

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

## 7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

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

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

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

## 8. Verbindlichkeiten

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

## 9. Rückstellungen

### 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

# Anhang

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

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

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

## 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

– Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

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

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

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

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

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

## **IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

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

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

## **V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil**

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,53 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,01 %
Transaktionskosten	40.010,90 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. 6 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 und 3 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 40.010,90 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 249 TEUR und diese resultieren aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 243 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 200 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 17 TEUR.

# Anhang

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

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

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

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

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

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

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB – n.a.

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

---

Risikoprofil<sup>1</sup>

Core/Core+

---

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

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

---

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,23
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,34

---

<sup>1</sup> Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012, wobei unter einem "Core+-Fonds" ein "Core-Fonds" mit einer Renditeerwartung am oberen Ende der Zielrendite eines "Core-Fonds" zu verstehen ist.

## Angaben gemäß Artikel 7 Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

München, 17. Januar 2023

### **Catella Real Estate AG**



Andreas Wesner  
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier  
Vorstand

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

Jahresmietertrag <sup>1</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	35,4	11,2	0,0	1,2	37,7	11,1	3,3	0,2	
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>35,4</b>	<b>11,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>37,7</b>	<b>11,1</b>	<b>3,3</b>	<b>0,2</b>	
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>35,4</b>	<b>11,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>37,7</b>	<b>11,1</b>	<b>3,3</b>	<b>0,2</b>	

Leerstand <sup>2</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	1,6	0,1	0,0	0,2	1,0	0,0	0,4	0,0	96,7
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>1,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>96,7</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>1,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>96,7</b>

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

<sup>2</sup> Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.11.2022.

## Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % <sup>1</sup>	unbefristet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032+
<b>direkt gehalten</b>												
Deutschland	35,6	3,8	7,7	5,1	5,1	4,7	10,4	7,4	0,5	0,0	0,0	19,8
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>35,6</b>	<b>3,8</b>	<b>7,7</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>	<b>4,7</b>	<b>10,4</b>	<b>7,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>19,8</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>35,6</b>	<b>3,8</b>	<b>7,7</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>	<b>4,7</b>	<b>10,4</b>	<b>7,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>19,8</b>

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

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2021

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

7.365 TEUR

## Aufsichtsrat

### **Timo Nurminen**

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

### **Christoffer Abramson**

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB (publ), Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

### **Bernd Schöffel**

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

### **Peter Scherkamp**

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

### **Mattias Brodin**

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer

## Vorstand

### **Andreas Wesner**

### **Dr. Bernd Thalmeier**

## Gesellschafter

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

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

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

## Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Paris:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2021

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

2.308.980 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

# 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.

#### **Stefan Zehnter**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

### b) Ankaufsbewerter

#### **Michael Flüge - bis 30.06.2022**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### **Marcus Braun**

Dipl.-Kfm.

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

#### **Klaus Edenharter**

Dipl.-Ing.

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

#### **Peter Hihn**

Dipl.-Ing. (VDI)

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

#### **Renate Grünwald**

Dipl.-Ing.

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

#### **Florian Dietrich**

Dipl.-Ing.

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

#### **Dr. Martin Töllner - ab 01.07.2022**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### **Thorsten Schröder - ab 01.07.2022**

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

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

## Anlageausschuss

#### **Thomas Kübler**

Catella Real Estate AG

#### **Dr. Christian Haslbeck**

Bayerische Forschungsstiftung

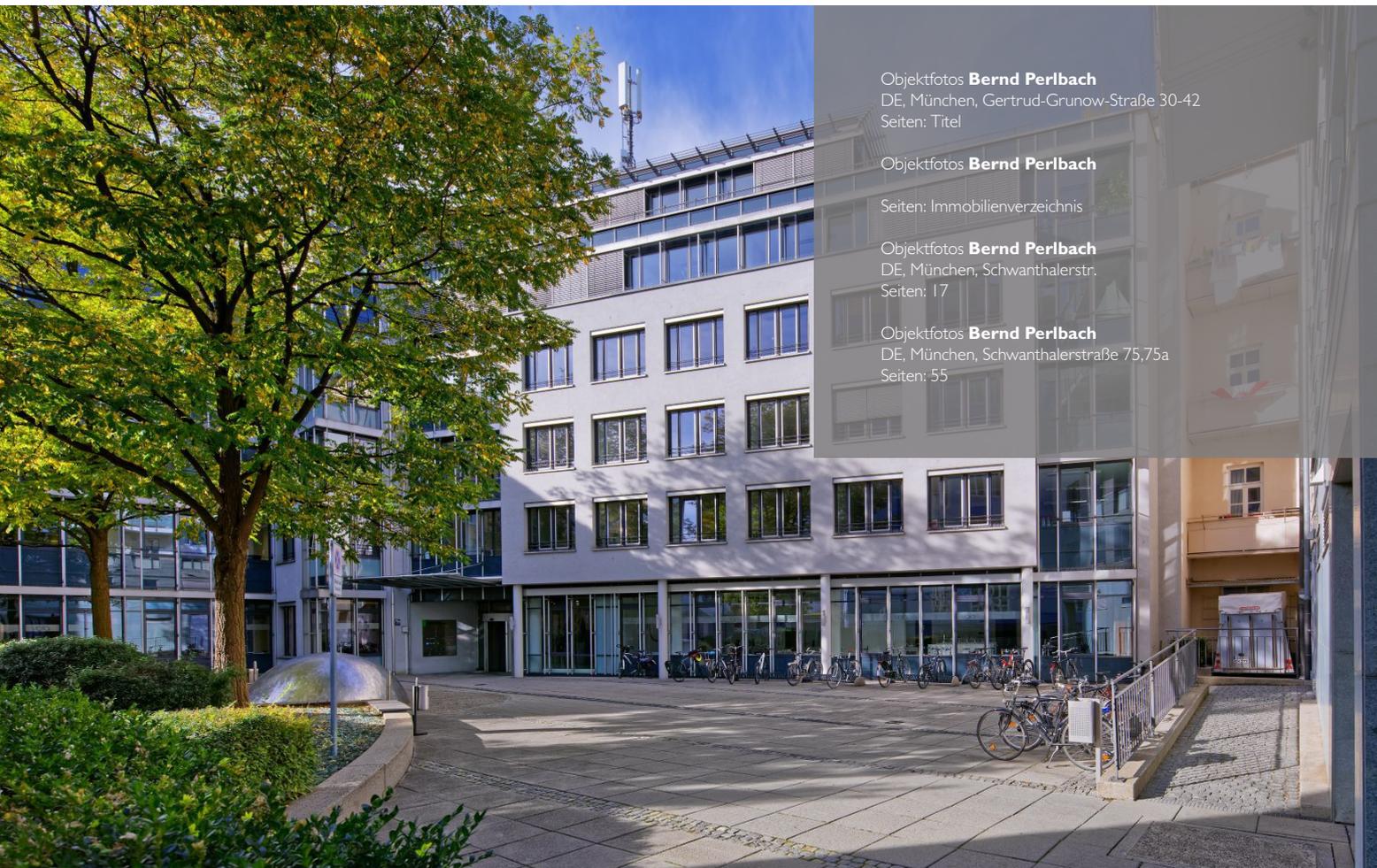
#### **Hartmut Keim**

Sparkasse Pforzheim Calw

#### **Udo Schindler**

KSW Vermögensverwaltung AG

# Gremien



Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42  
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**

Seiten: Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, München, Schwanthalerstr.  
Seiten: 17

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, München, Schwanthalerstraße 75,75a  
Seiten: 55





**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

**Vorstand:**

Andreas Wesner  
Dr. Bernd Thalmeier

**Aufsichtsrat:**

Timo Nurminen  
Christoffer Abramson  
Bernd Schöffel  
Peter Scherkamp  
Mattias Brodin

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