



CATELLA

CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 30. APRIL 2025

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.04.2025	Stand 30.04.2024	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	1.272.231	1.354.880	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-42.297	-5.115	TEUR
Finanzierungsquote ²	24,8	22,7	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.385.350	1.361.928	TEUR
davon direkt gehalten	412.730	388.275	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	972.620	973.653	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	50	49	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	32	32	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	1	5	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	94,8	94,8	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	253.287	314.743	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-74.882	-91.522	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	178.405	223.221	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	14,0	16,5	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
Berichtszeitraum ¹	1,7	-1,0	%
seit Auflage ⁹	165,0	160,6	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	83.672.560	86.640.644	Stück
Anteilwert	15,20	15,64	EUR
Ausgabepreis ¹⁰	15,96	16,42	EUR
Rücknahmepreis ¹¹	14,74	15,17	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.08.2025	01.08.2024 / 02.05.2023	
Ausschüttung je Anteil	0,60	0,70 / 0,80	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,07	1,02	%

Auflage des Fonds: 27.12.2007
 ISIN: DE000A0M98N2
 WKN: A0M98N
 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 01.05.2024 bis 30.04.2025, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2023 bis 30.04.2024.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).
- 4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
- 5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- 6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- 7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- 8 Wertentwicklung nach BVI-Methode; dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.
- 9 Angabe zum 30.04.2025 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2025, Angabe zum 30.04.2024 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2024.
- 10 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.
- 11 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Rücknahmeabschlags von 3 %. Der mögliche Rücknahmeabschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	18
Entwicklung des Sondervermögens	19
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	48
Übersicht Anschaffungskosten	56
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	65
Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil II:	67
Bestand der Liquidität	67
Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil III:	69
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	69
Ertrags- und Aufwandsrechnung	70
Verwendungsrechnung zum 30. April 2025	74
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	75
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	75
Sonstige Käufe und Verkäufe	75
Anhang	76
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	99
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	102
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	107
Steuerliche Hinweise	108
Gremien	117

Tätigkeitsbericht

Europäische Wirtschaft

Die wirtschaftliche Erholung im Euroraum setzt sich fort, verläuft jedoch nach wie vor verhalten. Nach den aktuellen Projektionen der Europäischen Zentralbank wird das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,9 % steigen. Für die Jahre 2026 und 2027 wird mit einem moderaten Anstieg von 1,2 % bzw. 1,3 % gerechnet. Die Wachstumsprognosen wurden gegenüber den vorherigen Einschätzungen leicht nach unten revidiert, was auf anhaltende geopolitische Spannungen, strukturelle Wettbewerbsnachteile sowie eine schwächere außenwirtschaftliche Dynamik zurückzuführen ist. Die wirtschaftliche Aktivität dürfte jedoch zunehmend von einer sich erholenden Binnennachfrage gestützt werden. Diese wird durch reale Einkommenszuwächse infolge sinkender Inflationsraten sowie durch verbesserte Finanzierungsbedingungen aufgrund sinkender Marktzinsen begünstigt.

Die Gesamtinflation im Euroraum belief sich im Jahr 2024 auf 2,4 % und wird für 2025 mit 2,3 % prognostiziert. In den Jahren 2026 und 2027 dürfte sie bei 1,9 % bzw. 2,0 % liegen und sich damit in der Nähe des mittelfristigen Inflationsziels der EZB stabilisieren. Kurzfristige Schwankungen der Inflationsrate – insbesondere im ersten Halbjahr 2025 – lassen sich vor allem durch Basiseffekte bei den Energiepreisen erklären. Die Kerninflation, die Energie- und Nahrungsmittelpreise ausklammert, wird voraussichtlich von 2,8 % im Jahr 2024 auf 2,2 % im Jahr 2025 zurückgehen und sich bis 2027 auf 1,9 % einpendeln. Diese Entwicklung spiegelt die allmähliche Abschwächung des inländischen Preisdrucks wider, insbesondere infolge eines nachlassenden Lohnwachstums sowie der verzögerten Wirkung der bisherigen geldpolitischen Straffungen.

Vor dem Hintergrund der sinkenden Inflationsraten und der eingetretenen geldpolitischen Wirkung der vergangenen Zinserhöhungen wird erwartet, dass die EZB die schrittweise Lockerung ihrer Geldpolitik fortsetzt. Der Dreimonats-Euribor, der 2024 im Jahresdurchschnitt bei 3,6 % lag, dürfte laut Marktprognosen im Jahr 2025 auf 2,2 % und bis 2026 auf 2,0 % zurückgehen. Diese Entwicklung spiegelt die Erwartung eines allmählichen Rückgangs der Leitzinsen wider. Infolge der bisherigen geldpolitischen Straffung bleiben die Finanzierungsbedingungen im Euroraum vorerst restriktiv: Die Kreditvergabe an private Haushalte und Unternehmen ist weiterhin gedämpft, was die Investitionstätigkeit und die Konsumnachfrage belastet. Mittelfristig könnten jedoch sinkende Zinsen, eine sinkende Inflation und steigende Realeinkommen zu einer allmählichen Verbesserung der Finanzierungskonditionen beitragen und damit das Wachstum stützen.

Der Arbeitsmarkt im Euroraum zeigt sich weiterhin robust. Die Arbeitslosenquote wird laut den Projektionen der EZB im Jahr 2025 bei durchschnittlich 6,3 % liegen und bis 2027 auf 6,2 % sinken. Obwohl sich die Schaffung neuer Arbeitsplätze verlangsamt hat, bleiben die Beschäftigungsniveaus stabil, was eine anhaltende Nachfrage nach Arbeitskräften widerspiegelt. Das Lohnwachstum hat sich moderiert, wird jedoch voraussichtlich weiterhin auf einem konstanten Niveau verharren. Steigende Produktivität dürfte dazu beitragen, die Arbeitskosten zu stabilisieren. Insgesamt dürfte die Eurozone von einem stabileren wirtschaftlichen Umfeld profitieren, das durch eine robustere Auslandsnachfrage unterstützt wird.¹

Europäische Kapitalmärkte

Der europäische Immobilienmarkt startete mit verhaltener Dynamik ins Jahr 2025. Das Transaktionsvolumen über alle Nutzungsarten hinweg belief sich im ersten Quartal auf 41,0 Mrd. EUR, was einem Rückgang von 11 % gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Auf Zwölfmonatssicht lagen die Gesamtinvestitionen bei 213,9 Mrd. EUR, ein Anstieg von 17 % im Vergleich zum Vorjahr.

Der Wohnimmobiliensektor erwies sich erneut als stabilisierender Faktor. Mit einem Transaktionsvolumen von 9,1 Mrd. EUR verzeichnete das Segment ein Wachstum von 14 % im Quartalsvergleich und erreichte 47,0 Mrd. EUR auf Jahresbasis (+33 %). Damit weisen Wohnimmobilieninvestments das stärkste Wachstum auf und bilden die am stärksten gehandelte Assetklasse.

Tätigkeitsbericht

In den anderen Assetklassen haben sich vor allem Hotelimmobilien trotz schwacher Zahlen im ersten Quartal 2025 über die letzten 12 Monate stark erholt, gefolgt von Industrie- & Logistikimmobilien, die ihren Aufwärtstrend fortsetzen und im Gesamtumsatz auf gleicher Höhe mit Büroimmobilien von Q2/2024 bis Q1/2025 sind. Letztere zeigen für diesen Zeitraum wieder einen leichten Liquiditätsanstieg.

Trotz positiver Jahresergebnisse in mehreren Kernsegmenten deutet das erste Quartal 2025 auf ein insgesamt zurückhaltendes Marktumfeld hin.

Transaktionsvolumen nach Objektkategorie²

	Volumen Q1/2025		Volumen Q2/2024-Q1/2025	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	8,4	-18%	45,8	7%
Industrie & Logistik	8,5	-11%	45,7	21%
Einzelhandel	7,4	3%	36,7	17%
Data Center	0,3	-53%	2,3	-3%
Hotel	4,2	-34%	20,8	29%
Wohnimmobilien	9,1	14%	47,0	33%
Seniorenwohnen & Pflege	8,0	-41%	4,1	-28%
Grundstücke	2,3	-6%	11,5	4%
Gesamt	41,0	-11%	213,9	17%

Nach einer Phase schrittweiser Stabilisierung im Jahr 2024 blieb die Marktdynamik zum Jahresauftakt 2025 verhalten. Die Zurückhaltung vieler Akteure resultierte vor allem aus geopolitischer Unsicherheit und höheren Finanzierungskosten. Während das vierte Quartal 2024 noch durch eine temporäre Belebung geprägt war, deutet das erste Quartal 2025 auf ein selektiveres Investorenverhalten hin.

Institutionelle Investoren und internationale Kapitalgeber fokussieren sich weiterhin auf den Wohnimmobiliensektor, der als risikoarm und renditestabil gilt. In Deutschland etwa verdoppelte sich das Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahresquartal – auch wenn es im historischen Kontext noch immer auf niedrigem Niveau liegt. Die strukturelle Unterversorgung mit Wohnraum in vielen europäischen Kernmärkten sowie die anhaltend robuste Mietdynamik stützen die Nachfrage.

Internationale Investoren agierten zu Jahresbeginn spürbar zurückhaltender als noch im Vorjahr. US-amerikanische Private-Equity-Gesellschaften, die 2024 zu den aktivsten Käufern zählten, waren im ersten Quartal kaum am Markt präsent. Diese Zurückhaltung lässt sich insbesondere durch die anhaltende Marktunsicherheit erklären, die US-amerikanische Investoren dazu bewog, ihre Investitionstätigkeit im ersten Quartal 2025 zu reduzieren. Die weitere Marktentwicklung wird wesentlich vom Zinsumfeld, den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Investorenvertrauen bestimmt.³

Marktkommentar Catella

Im Berichtszeitraum 2024/2025 war das Marktumfeld für Immobilieninvestitionen in Europa weiterhin von erheblichen externen Einflüssen geprägt. Die herausfordernde Lage auf den Kapitalmärkten ist dabei nicht auf eine strukturelle Schwäche der Assetklasse Immobilie zurückzuführen, sondern primär auf ein historisch hohes Zinsniveau infolge der geldpolitischen Reaktion auf eine anhaltend erhöhte Inflation, ausgelöst durch globale Unsicherheiten und geopolitische Spannungen – insbesondere den Krieg in der Ukraine, sowie den seit Inauguration des US-Präsidenten in 2025 auftretenden globalen Verwerfungen durch Umstrukturierung und flächendeckender US indizierter Zollpolitik.

Tätigkeitsbericht

Die Leitzinserhöhungen der vergangenen Jahre markierten das Ende eines mehr als zehnjährigen Aufwärtstrends am Immobilienmarkt. Dies führte zu einer deutlichen Divergenz zwischen Investitions- und Mietmärkten: Während sich auf Investorenmenseite ein verhaltenes Marktgeschehen mit rückläufigen Preisen etablierte, zeigen sich die Mietmärkte weitgehend stabil. In zahlreichen europäischen Metropolen konnten in zentralen Lagen sogar steigende Spitzenmieten beobachtet werden – insbesondere in den Segmenten Wohnen und Logistik. Diese Entwicklung bestätigt die Relevanz qualitativ hochwertiger Lagen und nutzungsspezifischer Marktsegmente auch in einem herausfordernden Umfeld.⁴

Für unsere Offenen Immobilienfonds bedeutete dies eine weiterhin solide Ertragssituation. Die breite Diversifikation über Teilsegmente des Wohnens und europäische Kernregionen hinweg sowie eine anhaltend hohe Vermietungsquote sorgen für stabile Erträge. Auch die Liquiditätsquote liegt weiterhin über dem gesetzlich geforderten Mindestniveau.

Mit der seit Mitte 2024 eingeleiteten Lockerung der Geldpolitik wurden erste Impulse für eine schrittweise Marktbelebung gesetzt. Frühindikatoren in Märkten wie London, Paris, Amsterdam oder München deuten auf eine allmähliche Erholung und eine beginnende Preisstabilisierung hin. Die Korrektur bei Wohnimmobilien scheint in mehreren Teilmärkten abgeschlossen. Parallel nimmt das Angebot an Core-Objekten leicht zu – eine Folge aus wachsendem Verkaufsdruck bei Projektentwicklern sowie zunehmend restriktiven Finanzierungsbedingungen.⁵

Dem steigenden Angebot steht jedoch eine weiterhin selektive Nachfrage gegenüber. Investoren agieren vorsichtig, insbesondere bei Objekten mit hohem Kapitalbedarf oder unsicherem Nutzungskonzept. Trotz erster positiver Signale ist deshalb weiterhin mit längeren Transaktionsprozessen und temporären Angebotsüberhängen zu rechnen. Dennoch verzeichnen zentrale europäische Märkte im ersten Halbjahr 2025 wieder ein leicht anziehendes Transaktionsvolumen, was auf eine beginnende Stabilisierung hinweist.⁶

Das Jahr 2025 ist somit als Übergangsphase in einen neuen Marktzyklus zu bewerten. Während die Auswirkungen des Zinsanstiegs sukzessive abgebaut werden, entstehen neue Chancen für gut positionierte Marktteilnehmer. Aufgrund der verzögerten Wirkung von Marktentwicklungen auf die Bewertung und Ausschüttung Offener Immobilienfonds ist ein strategischer, langfristiger Anlagehorizont weiterhin entscheidend.

Immobilien bleiben – trotz vorübergehender Marktverwerfungen – ein verlässlicher Bestandteil zur Diversifikation von Portfolios. Durch kontinuierliche Mieteinnahmen und regelmäßige Ausschüttungen bieten Offene Immobilienfonds eine stabile Ergänzung zu Zins- und Dividendenrenditen und leisten damit auch in volatilen Marktphasen einen wertstabilisierenden Beitrag.

Performance

Der Catella European Residential Fonds konnte seit Auflage 27.12.2007 eine Gesamtrendite nach BVI von 165,0 % erwirtschaften (Stand: 30.04.2025). Im Geschäftsjahr (2024/2025) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 1,7 % realisieren.

Hauptanlagerisiken

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

Tätigkeitsbericht

Fokus auf dem Monitoring und Management von Liquiditätsrisiken, Marktpreisänderungsrisiken sowie Adressausfallrisiken. Insbesondere bestehen derzeit bei Immobilienfonds erhöhte Risiken für (potentielle) Anteilrückgaben, Abwertungen von Immobilien und Mietausfälle durch (drohende) Insolvenzen.

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

Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung ungeplante Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Immobilien-Sondervermögens verursacht werden können. Je nach Höhe der Liquiditätsposition, des Fremdfinanzierungsgrades und der vereinbarten Zinsart (fest oder variabel) haben Zinsentwicklungen positive oder negative Effekte auf das Zinsergebnis. Die frühzeitig langfristig fixierten Zinskonditionen reduzieren die Finanzierungsrisiken im Fonds, vgl. Seite 15. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit geringe Zinsänderungsrisiken.

Währungsrisiken umfassen Risiken aufgrund der Auswirkungen sich verändernder Wechselkurse auf die Immobilien-Sondervermögen und treten somit lediglich bei Investitionen in Ländern mit einer Währung auf, die nicht der Fondswährung entspricht. Dem Risiko aus dem Exposure in Fremdwährungen wird durch die Aufnahme von Darlehen in der jeweiligen Fremdwährung sowie den Abschluss von Devisensicherungsgeschäften (Derivate) entgegengewirkt vgl. Seite 15. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit geringe Währungsrisiken.

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 Unterisikoart des Liquiditätsrisikos - werden die Restlaufzeiten der Finanzierungen kontinuierlich überwacht und bedarfsgerecht verlängert, um kurzfristig drohende Liquiditätsengpässe aufgrund von notwendig gewordenen Darlehensablösungen zu vermeiden. Es liegt ein kontinuierlicher Fokus auf der Analyse der Liquiditätskennziffern, um deren Robustheit auch im aktuellen Marktumfeld gewährleisten zu können und gegebenenfalls vorausschauend geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um potenzielle Liquiditätsrisiken zu reduzieren. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit geringe Liquiditätsrisiken.

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

Operationelle Risiken untergliedern sich grundsätzlich in strategische Risiken und externe Risiken. Strategische Risiken können durch falsche Entscheidungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der zukünftigen strategischen Ausrichtung des Sondervermögens entstehen. Zu den externen Risiken zählen Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken, steuerliche Risiken und politische Risiken. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit moderate operationelle Risiken.

Tätigkeitsbericht

Desweiteren verweisen wir hinsichtlich der Hauptanlagerisiken auf die Kapitel "Europäische Wirtschaft" und "Europäische Kapitalmärkte" sowie auf die Angaben gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB im Anhang.

Liquidität

Der Fonds verfügt zum 30.04.2025 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 253,3 Mio. EUR. Das entspricht 19,9 % des Nettofondsvolumens.

Käufe

Aufgrund der Teil-Abnahme der Projektentwicklung und des Besitzübergangs zum 20.12.2024 für die Häuser 1 & 2 in Zwenkau, Seepromenade 10,12,14,16 stieg die Objektanzahl auf 50. Der Übergang Besitz-Nutzen-Lasten für die Häuser 3 & 4 fand im Juli 2025 statt.

Die Apartments für betreutes Wohnen haben Größen zwischen 35 und 60 Quadratmeter, verfügen über ein eigenes Bad und sind teilweise bauseitig bereits mit Einbauküchen ausgestattet. Die Wohnbereiche und Verkehrsflächen in den Gebäuden sind barrierefrei und rollstuhlgerecht und jedes Zimmer verfügt über eine Notrufanlage und ein Telefon.

Die Gebäude werden nach dem Energiestandard Effizienzhaus 40 NH errichtet. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach wird die Wärmepumpe mit Strom versorgen. Der direkte Zugang des Seniorenresorts zur Promenade des Zwenkauer Sees, der nahegelegene Hafen, mit seinen zahlreichen Restaurants und Cafés, und das Auenwaldgebiet Eichholz bieten Gelegenheit zur Freizeitgestaltung.

Verkäufe

Keine Verkäufe im Geschäftsjahr 2024/2025.

Veräußerungsgeschäfte

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beläuft sich insgesamt auf -1.143 TEUR. Dieses resultiert aus dem im Berichtszeitraum realisierten Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien aus Vorjahren (824 TEUR) und Verlusten (-1 TEUR), Beendigung ohne Liquidation von Beteiligungen: Verlust (-2.480 TEUR), realisierten Gewinnen (520 TEUR) und realisierten Verlusten (-5 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinnen (0,2 TEUR) und realisierten Verlusten (-1 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

Nachhaltigkeit

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

Tätigkeitsbericht

Ausblick

Die europäischen Wohnungsmärkte stehen vor einer Phase der Konsolidierung und allmählichen Erholung. Die Zinssenkung der EZB z.B. Juni 2024 und April 2025 könnte die Finanzierungskosten weiter senken und die Bautätigkeit stimulieren. Dennoch bleiben Herausforderungen bestehen, insbesondere in Bezug auf die Baukosten, regulatorische Unsicherheiten und die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.⁷

Investoren zeigen zunehmendes Interesse an Wohnimmobilien, insbesondere in urbanen Zentren mit stabiler Nachfrage. Die Entwicklung von Build-to-Rent-Projekten und ESG-konformen Anlagen wird voraussichtlich zunehmen. Gleichzeitig könnten politische Maßnahmen, wie steuerliche Anreize, die Marktbedingungen beeinflussen.⁸

Insgesamt wird erwartet, dass die Transaktionsaktivitäten im Wohnimmobilienmarkt 2025 zunehmen, unterstützt durch verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen und anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Dennoch bleibt die Entwicklung regional unterschiedlich, abhängig von lokalen Marktbedingungen und politischen Maßnahmen.⁹

¹ ECB staff macroeconomic projections for the euro area, March 2025, ECB staff macroeconomic projections for the euro area, March 2025.

² MSCI – Europe Capital Trends Q1 2025.

³ MSCI (2025) – Capital Trends Europe Q1 2025.

⁴ CBRE - European Real Estate Market Outlook 2025.

⁵ Knight Frank, European Outlook 2025; JLL, Investment Market Overview Q1 2025.

⁶ Colliers EMEA Capital Market Snapshot Positive momentum building in European real estate markets.

⁷ LBBW: Zinssenkung EZB 2025: Das sind die Auswirkungen.

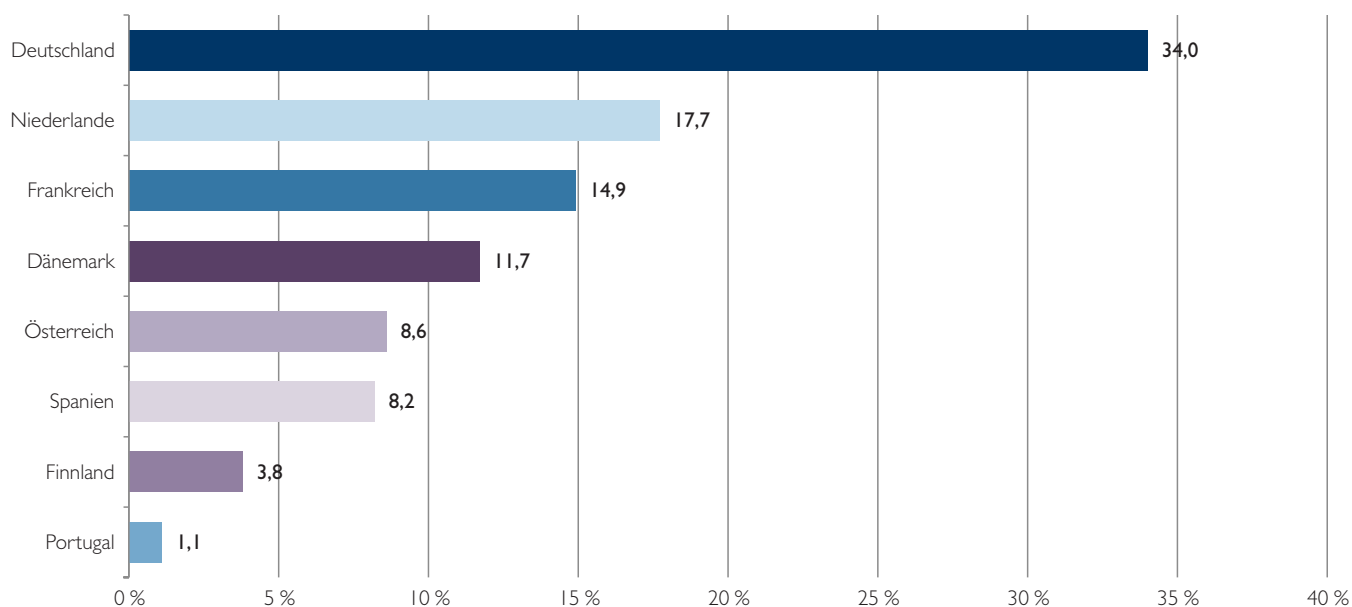
⁸ Savills: European Outlook 2025.

⁹ Knight Frank - 2025 Outlook: European real estate and political shifts Savills: European Outlook 2025 Colliers: EMEA Capital Markets Snapshot Q4 2024 CBRE: European Real Estate Market set for Gradual Recovery in 2025, Says CBRE.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

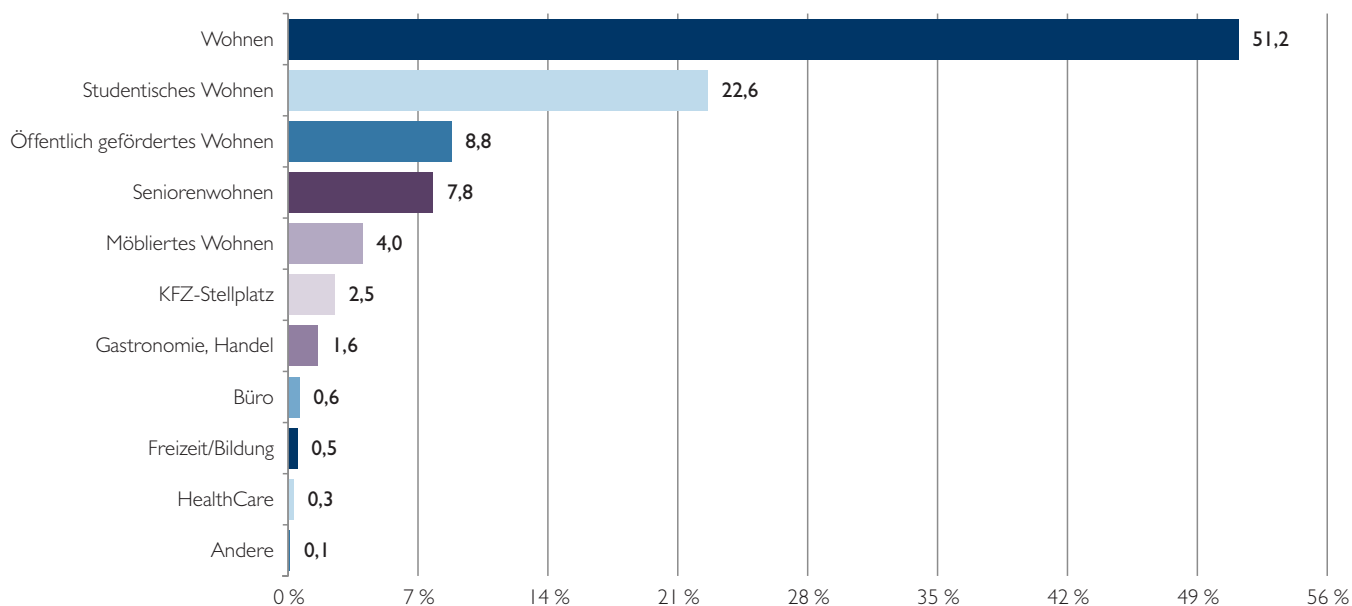
(Basis Verkehrswert)¹



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

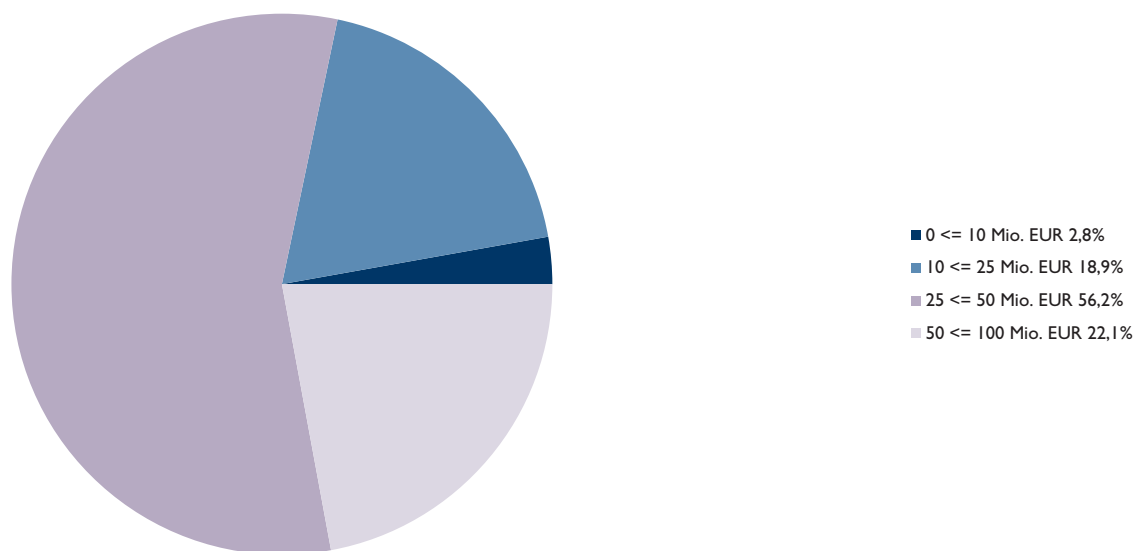
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

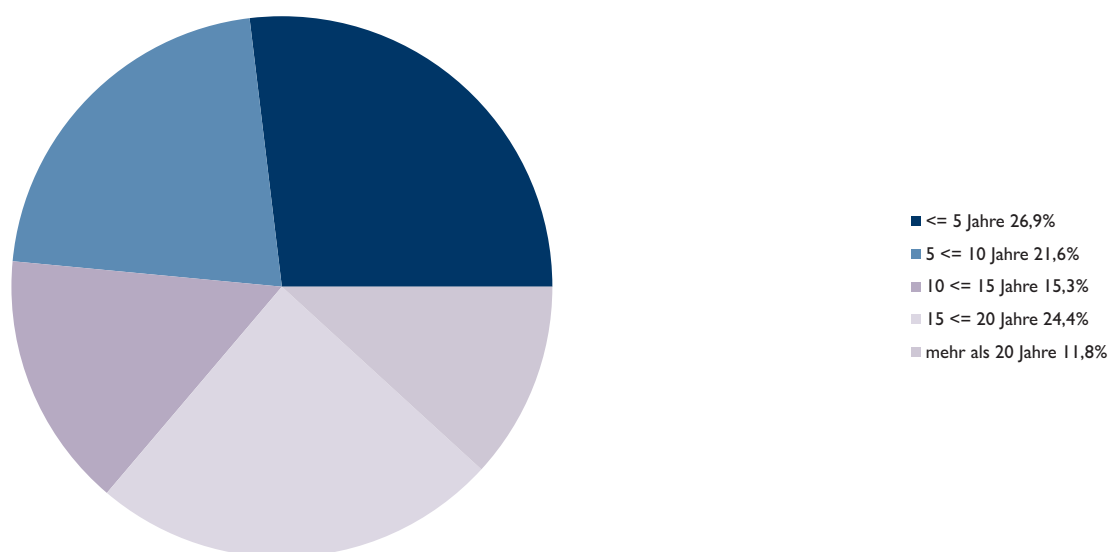
(Basis Verkehrswert)¹



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

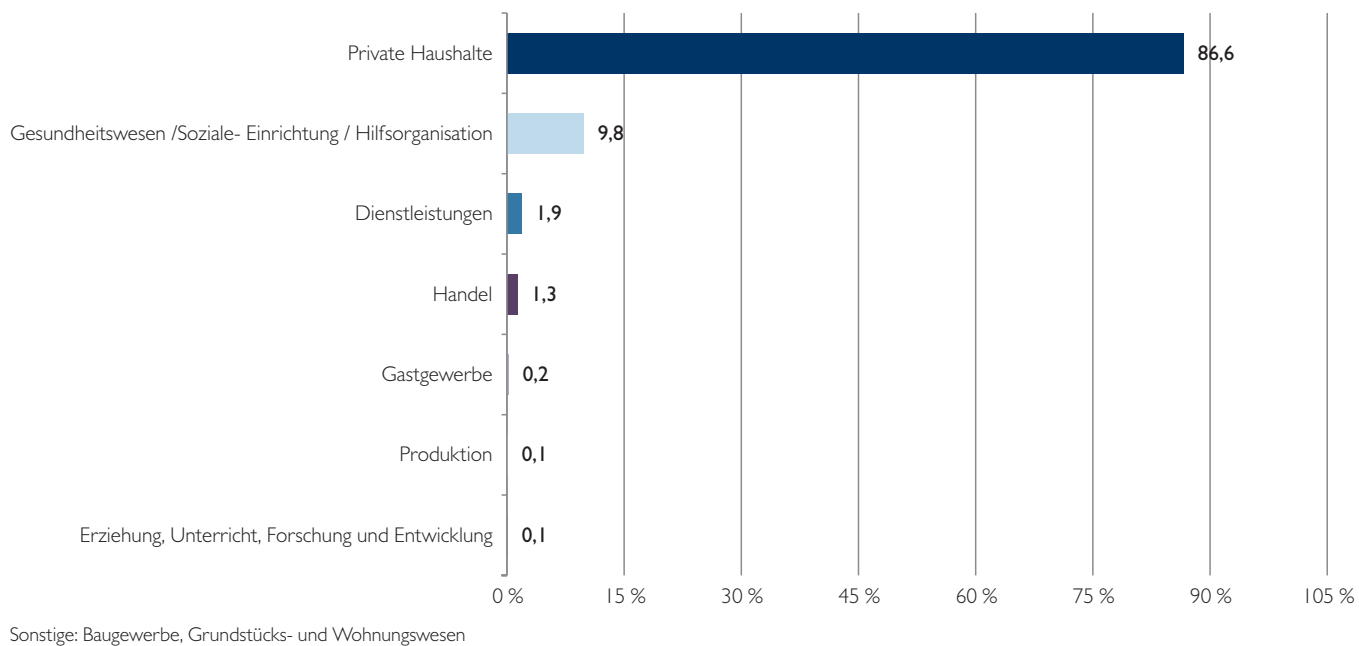
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



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	143.964	10,4	158.093	11,4
DKK	0,0	0,0	41.288	3,0
GESAMT	143.964	10,4	199.381	14,4

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	7.174	0,6
SEK	2	0,0
GESAMT	7.176	0,6

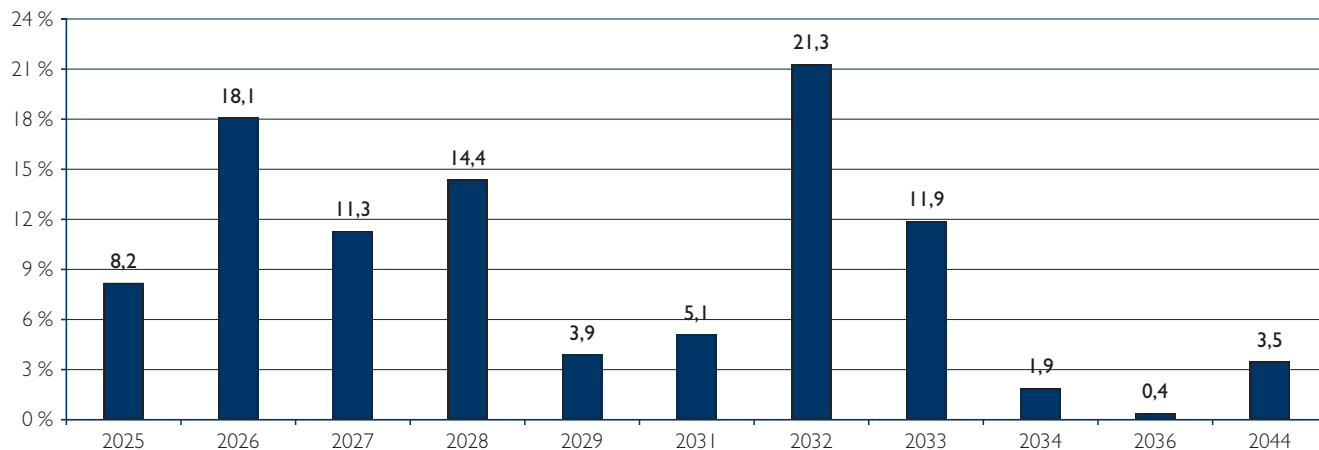
Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	28.257	8,2
1 bis 2 Jahre	91.535	26,7
2 bis 5 Jahre	84.114	24,5
5 bis 10 Jahre	138.170	40,2
über 10 Jahre	1.270	0,4
GESAMT	343.346	100,0

Tätigkeitsbericht

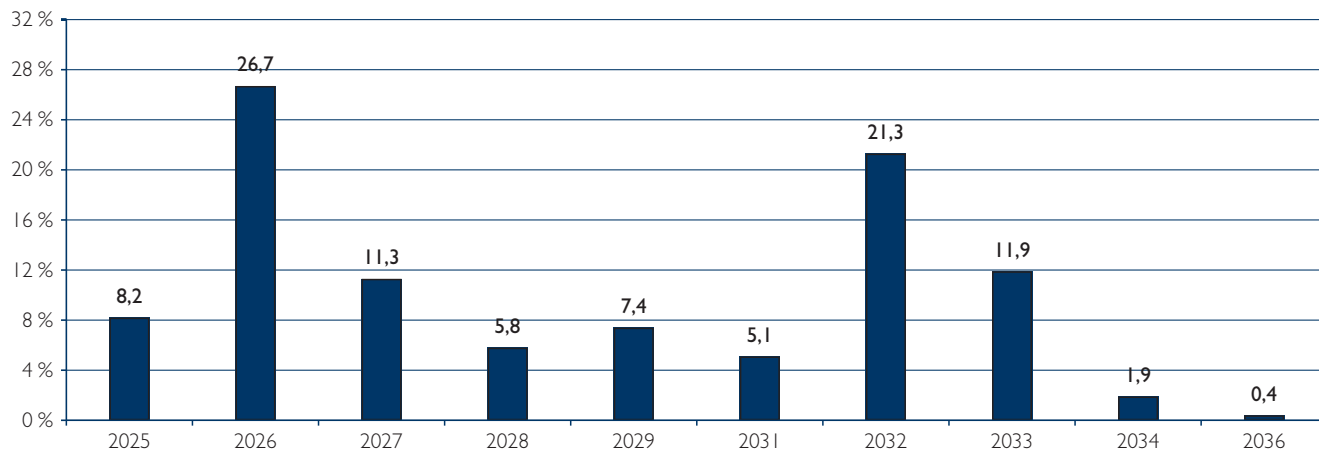
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 343.346 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

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

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

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

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

Herr Michel Fischier wurde am 13.05.2025 als Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2025	30.04.2024	30.04.2023	30.04.2022
Immobilien	412.730	388.275	413.545	578.515
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	406.445	412.365	413.992	496.357
Liquiditätsanlagen	253.287	314.743	435.047	260.693
Sonstige Vermögensgegenstände	389.034	399.532	427.583	347.522
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-189.266	-160.035	-174.958	-220.747
Fondsvermögen in TEUR	1.272.231	1.354.880	1.515.208	1.462.340
Anzahl umlaufende Anteile	83.672.560	86.640.644	86.994.005	87.098.208
Anteilwert (EUR)	15,20	15,64	17,42	16,79
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,60	1,50	0,80	0,70
Tag der Ausschüttung	01.08.2025	01.08.2024 / 02.05.2023	01.08.2023	01.08.2022

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		1.354.879.567,44
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-60.648.450,80
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		198.837,80
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-42.297.298,26
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	27.794.691,19	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-70.091.989,45	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-2.846.162,16
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		553.705,46
davon bei Immobilien	-843.229,18	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.396.934,64	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		22.390.851,65
davon nicht realisierte Gewinne	19.702.904,07	
davon nicht realisierte Verluste	-28.280.570,82	
davon Währungskursveränderungen	-67.505,40	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		1.272.231.051,13

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. April 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		383.025.000,00	30,11
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		29.705.000,00	2,33
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		412.730.000,00	32,44
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		406.445.181,31	31,95
(davon in Fremdwährung)	(65.401.930,50)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		406.445.181,31	31,95
(davon in Fremdwährung)	(65.401.930,50)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		253.287.171,26	19,91
(davon in Fremdwährung)	(412.565,48)		
Summe der Liquiditätsanlagen		253.287.171,26	19,91
(davon in Fremdwährung)	(412.565,48)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		5.551.131,16	0,44
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		340.137.228,89	26,74
(davon in Fremdwährung)	(42.852.969,95)		
3. Zinsansprüche		3.708.389,62	0,29
(davon in Fremdwährung)	(206.837,03)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		8.394.720,48	0,66
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.361.127,58	0,34
(davon in Fremdwährung)	(-193.945,99)		
5. Andere		26.881.754,58	2,11
(davon in Fremdwährung)	(225.224,83)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		389.034.352,31	30,58
(davon in Fremdwährung)	(43.091.085,82)		
Summe der Vermögensgegenstände		1.461.496.704,88	114,88
(davon in Fremdwährung)	(108.905.581,80)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-143.964.315,93	-11,32
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-3.393.507,18	-0,27
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-4.563.811,99	-0,36
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-1.966.170,39	-0,15
(davon in Fremdwährung)	(-1.979,37)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(-1.979,37)	-153.887.805,49	-12,10
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-35.377.848,26	-2,78
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(-1.979,37)	-189.265.653,75	-14,88
C. Fondsvermögen		1.272.231.051,13	100,00
Anteilwert (EUR)		15,20	
Umlaufende Anteile		83.672.560	

Devisenkurse per 29.04.2025

Dänische Kronen	1 Euro	7,46310	DKK
Schwedische Kronen	1 Euro	10,98635	SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden unter Zugrundelegung der von London Stock Exchange Group plc am 29.04.2025 veröffentlichten Devisenkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2025 weist der Catella European Residential ein Netto-Fondsvermögen von 1.272.231 TEUR aus. Bei 83.672.560 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 15,20 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.843.091 Anteile ausgegeben und 4.811.175 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von -42.297 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 18 direkt gehaltene Objekte und 32 indirekt über 45 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella European Residential. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 412.730 TEUR. Es setzt sich aus 16 Wohnimmobilien und zwei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Objekt für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 30.04.2025 – Teil I' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 406.445 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 45 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland, Dänemark, Finnland, Frankreich, Luxemburg, Niederlande, Portugal, Spanien und Österreich.

Im Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft CER Netherlands 01 Coöperatieve U.A. gegründet.

Im Berichtszeitraum wurden die Gesellschaften BERF 04 GmbH & Co. KG, BERF 05 GmbH & Co. KG, BERF 06 GmbH & Co. KG, BERF 08 GmbH & Co. KG, BERF 09 GmbH & Co. KG und BERF 11 GmbH & Co. KG aufgelöst.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 253.287 TEUR (Stand 30.04.2024: 314.743 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 253.287 TEUR sind 63.612 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 4.564 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 3.394 TEUR sowie für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 1.966 TEUR und für Rückstellungen 20.306 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 50.204 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 5.551 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 389.034 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (5.551 TEUR) setzen sich zusammen Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 3.783 TEUR sowie aus Mietforderungen in Höhe von 1.768 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (340.137 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.396 TEUR.

Es bestehen Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 313 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 8.395 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 4.361 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 554 TEUR. Die Abschreibungen setzen sich zusammen aus Abschreibungen auf Immobilien (-1.124 TEUR), Abschreibungen auf Beteiligungen (-720 TEUR), Ausbuchungen der Anschaffungsnebenkosten im Zuge von Beendigungen von Beteiligungen ohne Liquidation (2.117 TEUR) und Verkauf von Immobilien aus den Vorjahren (281 TEUR).

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 26.882 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 21.003 TEUR, Ausschüttungsforderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 4.847 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 407 TEUR, sonstigen Forderungen für die Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 400 TEUR sowie Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 225 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 153.888 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 143.964 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 3.394 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 4.564 TEUR werden mit 3.872 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.966 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 795 TEUR, passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 665 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 146 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 136 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 107 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilsumsatz in Höhe von 69 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten für die Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 48 TEUR.

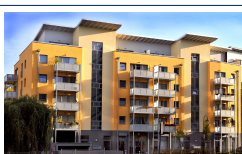
Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 35.378 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 34.821 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 386 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 171 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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		Voltastraße 63-65 DE - 60486 Frankfurt am Main	W	G/H W K	1,2 92,1 6,7
2		Frankfurter Straße 8-10 DE - 35037 Marburg	W	G/H W	0,1 99,9
3		Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17 DE - 35037 Marburg	W	G/H W	0,2 99,8
4		John-Schehr-Straße 20,20a,22,24 Eugen-Schönhaar-Straße 8 DE - 10407 Berlin	G/W	B G/H W K	3,6 21,2 71,3 3,9
5		Josephsburgstraße 4,4a,6,8 DE - 81673 München	W	W K B	84,1 5,1 10,8
6		Erik-Nölting-Straße 8,10 DE - 40227 Düsseldorf	G/W	B W K	18,2 75,5 6,3

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2008 (Immobilie)	63	2008	4.698	101	9.846	A, G, EBK
08/2010 (Immobilie)	41	1936 / 1996	3.086	42 / I	2.802	SP
08/2010 (Immobilie)	41	1936 / 1986 / 1996	8.063	63 / 129	5.865 / 5.799	SP
09/2010 (Immobilie)	52	1997	1.838	1.221	4.561	G, SP
09/2010 (Immobilie)	38	1983 / 2012	4.329	660	4.967	A, SP, G
09/2010 (Immobilie)	65	2010	1.439	328	1.628	SP, G, A

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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		Eppendorfer Weg 14 Marthastraße 45 DE - 20259 Hamburg	W	W K A	94,8 4,9 0,3
8		Ernstthalenstraße 43-49 DE - 70565 Stuttgart	W	G/H W K B	3,5 93,3 1,1 2,1
9		Hochstadenring 32-34 DE - 53119 Bonn	W	W K	94,6 5,4
10		Nancysstraße 22 DE - 76187 Karlsruhe	W	G/H W K	0,4 99,1 0,5
11		Goßlerstraße 75,77 DE - 37073 Göttingen	W	G/H W	0,4 99,6
12		Rue Philippe Séguin 210 FR - 30000 Nîmes	W	W	100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
02/2011 (Immobilie)	61	2006	816	-	2.019	A, G, SP, EBK
10/2011 (Immobilie)	56	2011	7.802	871	7.966	A, SP, EBK
11/2012 (Immobilie)	68	2007 / 2009 / 2013	2.290	-	3.306	SP, G, A
06/2013 (Immobilie)	58	2013	2.338	1.349	3.852 / 2.622	A, SP, EBK
11/2014 (Immobilie)	45	1962 / 2000 / 2012	2.934	1	3.936	A, SP, EBK, G
01/2019 (Immobilie)	52	2017	2.753	-	6.480	A, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
13		Avenue Armand Lanoux 18 FR - 66750 Saint-Cyprien	W	W	100,0
14		Avenue de Paris 13-15 Rue du Docteur Senlecq 11,13 FR - 95290 L'Isle Adam	W	W	100,0
15		Rue du Docteur Goy 265 FR - 74930 Reignier-Ésery	W	W	100,0
16		Versmannstraße 26,28,30 DE - 20457 Hamburg	W	B G/H W K	0,4 0,4 92,5 6,7
17		Am Vögenteich 25,25a DE - 18055 Rostock	W	B W K	13,8 81,0 5,2
18		Seepromenade 10,12,14,16 DE - 04442 Zwenkau	W, B	W	100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2019 (Immobilie)	50	2015	6.440	-	6.183	A, SP, EBK, K
01/2019 (Immobilie)	49	2014	6.127	614	5.376 / 5.990	A, SP, EBK, G, K
12/2019 (Immobilie)	54	2019	5.115	220	4.535 / 4.755	A, SP, EBK, K
11/2021 (Immobilie)	76	2021	2.185	41	5.144	A, EBK, G
01/2022 (Immobilie)	77	2022	3.561	1.242	8.031	A, EBK, G, SP
12/2024 (Immobilie)	60	2025	7.009	7.487 / 8.276	-	A, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

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

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
19		-	BERF Verwaltungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 96 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
20		-	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
21		Rue Léon Bourgeois 1 Allée des Colibris 8 Rue des Voirons 14 FR - 74100 Ville-la-Grand	BERF France I SCI, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.377 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0
22		Avenue de la Tolosane 221 FR - 31670 Labège	BERF France 2 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.960 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W	W	100,0
23		Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 780 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W K	93,6 6,4

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
06/2010 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
06/2010 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
07/2010 (Immobilie) 07/2010 (Beteiligung)	65	2010	2.428	-	2.750	A, SP, EBK, G
10/2010 (Immobilie) 10/2010 (Beteiligung)	25	1990	18.363	120	9.644 / 9.764	SP, EBK
03/2011 (Immobilie) 03/2011 (Beteiligung)	61	2006	11.088	470	11.215 / 11.684	A

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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 %	
24		Willy-Brandt-Allee 16-22 Heinrich-Böll-Straße 4 Elisabeth-Mann-Borgese-Straße 30-36 DE - 81829 München	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 0 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W K A	93,3 6,1 0,6
25		Place du Québec 128,144 FR - 34000 Montpellier	BERF France 3 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.618 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.793 TEUR	W	B W	12,9 87,1
26		-	BERF Luxco I S.à r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 86.331 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
27		Cours Monseigneur Romero 31 FR - 91000 Évry	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.719 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.280 TEUR	W	W	100,0
28		Impasse André Marfaing 1,3,5 Route de Narbonne FR - 31400 Toulouse	BERF France 5 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.765 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.956 TEUR	W	G/H W K	0,5 98,1 1,4
29		Bâtiment H-I Rue des Châumes 160,182,192,198,254 FR - 01170 Gex	BERF France 1 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.377 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2011 (Immobilie) 03/2011 (Beteiligung)	62	2007	12.239	89	14.506	A, G
04/2011 (Immobilie) 04/2011 (Beteiligung)	47	1992	1.121	312	2.717	EBK, G, A
12/2011 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
04/2012 (Immobilie) 03/2012 (Beteiligung)	49	2014	746	-	2.183	A, EBK
08/2012 (Immobilie) 08/2012 (Beteiligung)	28	1993	8.749	134	9.889	A, SP, EBK, G
12/2012 (Immobilie) 07/2010 (Beteiligung)	70	2015	3.842	-	4.560	A, SP, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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 %	
30		Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bègles	BERF France 6 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.449 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.033 TEUR	W	W	100,0
31		Hofwijckstraat 53,55 Stationsplein NL - 2515 RN Den Haag	BERF 14 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.718 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.908 TEUR	W, E ⁶	G/H W F K	0,9 89,5 5,0 4,6
32		Admiralteitskade 50 NL - 3063 ED Rotterdam	BERF 13 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.734 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.994 TEUR	W	W	100,0
33		Victoriapark 90 NL - 5611 BM Eindhoven	BERF 15 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.506 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.392 TEUR	W	G/H W K	12,8 86,7 0,5
34		-	CATELLA CER HOLDING SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 37.561 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-		
35		Calle de Eduardo Barreiros Lucero del Alba 13,15,17,19 ES - 28041 Madrid	BERF Spain Madrid Villaverde, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.671 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.500 TEUR	W	W K A	80,1 16,1 3,8

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
01/2014 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	50	2015	1.457	-	3.830	A, EBK
06/2014 (Immobilie) 06/2014 (Beteiligung)	62	2017	3.303	1.446	17.759	A, EBK
11/2014 (Immobilie) 11/2014 (Beteiligung)	50	1989 / 2005 / 2015	1.396 / 1.394	-	6.828	A, EBK, G
10/2015 (Immobilie) 10/2015 (Beteiligung)	61	1973 / 2006 / 2016	2.357	1.555 / 1.777	10.942	A, EBK, G, SP
10/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
08/2019 (Immobilie) 04/2019 (Beteiligung)	74	2019	6.560	-	13.106	A, EBK, G, SP, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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 %	
36		Munzinger Straße 1a DE - 79111 Freiburg	CERF Deutschland 01 GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.942 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.500 TEUR	W	G/H W K	0,2 98,4 1,4
37		-	CERF Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 22.530 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-		
38		-	CERF Austria 02 GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 20.658 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-		
39		Calle Alcalde José Huete López Avenida Reyes Católicos Calle Narváez ES - 28342 Madrid	CATELLA ERF SPAIN 02, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.366 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.800 TEUR	W	W	100,0
40		Avenida de Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria-Gasteiz	CATELLA ERF VITORIA S, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.711 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.070 TEUR	W	W K A	99,4 0,3 0,3
41		Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria-Gasteiz	CATELLA ERF VITORIA Z, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.434 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.600 TEUR	W	G/H W K A	0,1 99,3 0,3 0,3

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2019 (Immobilie) 01/2019 (Beteiligung)	64	2019	2.958	22	7.053 / 7.031	A, EBK, G, SP
10/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
10/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
03/2020 (Immobilie) 04/2019 (Beteiligung)	65 / 75	2020	8.968 / 8.968	-	14.398	EBK, G, A, K
03/2020 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	53 / 63	2008	4.961	446	20.032	A, EBK, G
03/2020 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	52 / 62	2007	5.532	1.100	19.950	A, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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 %	
42		Bertha-von-Suttner-Gasse 10a-12a AT - 1220 Wien	CERF Austria 03 PropCo GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.677 TEUR Gesellschafterdarlehen: 17.361 TEUR	W	W K	92,5 7,5
43		-	CERF Austria 04 LP GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 928 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-		
44		Dresdner Straße 17-19 AT - 1200 Wien	CERF Austria 05 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 18.260 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.500 TEUR	W	G/H W K	14,5 81,7 3,8
45		Truus Gelsingstraat 305-593 NL - 6663 AA Nijmegen	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.772 TEUR Gesellschafterdarlehen: 35.500 TEUR	W	G/H W F K B	2,2 89,4 5,7 2,5 0,2
46		Truus Gelsingstraat 69-303 NL - 6663 AA Nijmegen	BERF 10 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.631 TEUR Gesellschafterdarlehen: 28.500 TEUR	W	B W K	5,9 91,1 3,0
47		Rua Quinta da Lobita 10 PT - 2775-621 Carcavelos	Catella Lombos Portugal, S.A., Lissabon Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.500 TEUR	W, E ⁶	W K	99,0 1,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2020 (Immobilie) 09/2020 (Beteiligung)	77 / 78	2022	6.873	59	11.934	A, EBK, G
09/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
12/2020 (Immobilie) 12/2020 (Beteiligung)	67 / 77	2022	3.960	1.593	11.799	A, EBK, G, K
11/2021 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	79	2024	5.940	1.214	10.267	A, EBK, G
11/2021 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	79	2024	4.904	845	8.950	A, EBK, G
01/2022 (Immobilie) 01/2022 (Beteiligung)	65	2020	4.292	-	3.894	A, G, SP, EBK, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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 %	
48		Peuraniitty I FI - 02750 Espoo	Asunto Oy Espoon Peurapiisku, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.852 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.500 TEUR	W	W K	97,9 2,1
49		Kokontie 17 FI - 04200 Kerava	Asunto Oy Keravan Kokonkulma, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.138 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.500 TEUR	W	W K	97,1 2,9
50		Paasikoskenraitti 2 FI - 33250 Tampere	Asunto Oy Tampereen Pisparannan Mine- rina, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.052 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.500 TEUR	W	W K	96,7 3,3
51		Vanha Littoistentie 12 FI - 20520 Turku	Asunto Oy Turun Kalevantien Helmi, Hel- sinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3.676 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.500 TEUR	W	W K	97,2 2,8
52		Nuppulantie 40 FI - 20320 Turku	Asunto Oy Turun Nuppulantie 40, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.110 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.500 TEUR	W	W K	98,2 1,8
53		-	CER Finland OI Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	76	2021	4.976	-	2.659	A, SP, EBK, G
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	72	2017	4.229	-	2.994	A, SP, EBK, G
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	75	2020	1.440	-	2.993	A, EBK, G
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	73	2018	1.974	-	3.216	A, SP, EBK, G
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	75	2020	2.173	-	2.300	A, SP, EBK, G
12/2023 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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 %
54		-	CER Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.213 TEUR Gesellschafterdarlehen: 0 TEUR	-	
55		-	CER Netherlands 01 Coöperatieve U.A., Maastricht Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 0 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
56		-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 46 TDKK Gesellschafterdarlehen: 0 TDKK	-	
57		-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9 TDKK Gesellschafterdarlehen: 0 TDKK	-	
58		Bodil Ipsens Vej 2-6 Clara-Pontoppidans-Vej 77-89 Lily-Brobergs-Vej 52-54 DK - 2500 Valby	BF BER Denmark 03 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 139.234 TDKK Gesellschafterdarlehen: 70.135 TDKK	W	W 100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

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

12/2023 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
-----------------------	---	--	---	---	---	---

12/2024 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
-----------------------	---	--	---	---	---	---

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

12/2011 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
-----------------------	---	--	---	---	---	---

08/2012 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
-----------------------	---	--	---	---	---	---

03/2013 (Immobilie) 08/2012 (Beteiligung)	68	2013	6.293	-	9.281	EBK, A
--	----	------	-------	---	-------	--------

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
59		-	BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 39 TDKK Gesellschafterdarlehen: 0 TDKK	-		
60		Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 131.090 TDKK Gesellschafterdarlehen: 142.000 TDKK	W	W	100,0
61		-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 42 TDKK Gesellschafterdarlehen: 0 TDKK	-		
62		Dr. Margrethes Vej 1-7 DK - 4000 Roskilde	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 23.862 TDKK Gesellschafterdarlehen: 48.681 TDKK	W	W	100,0
63		Edvard Thomsens Vej 7a-c DK - 2300 Kopenhagen	BF BER Denmark 13 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 79.990 TDKK Gesellschafterdarlehen: 59.000 TDKK	W	W	100,0
64		-	BF BER Denmark 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 43 TDKK Gesellschafterdarlehen: 0 TDKK	-		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2013 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
05/2013 (Immobilie) 04/2013 (Beteiligung)	67	2012	1.088	-	5.446	A, EBK
10/2013 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
02/2014 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	50	1995	9.871	223	3.080	SP, EBK, A
03/2015 (Immobilie) 03/2015 (Beteiligung)	64	2009	1.825	-	5.623	A, EBK
03/2015 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
65		Irmavej 2-14 DK - 2610 Rodovre	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 131.090 TDKK Gesellschafterdarlehen: 142.000 TDKK	W	W K	98,6 1,4

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
07/2018 (Immobilie) 04/2013 (Beteiligung)	73	2018	4.137	-	8.117	SP, G, A, EBK, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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	Voltastraße 63-65 DE - 60486 Frankfurt am Main	6,2	Private Haushalte	0,2
2	Frankfurter Straße 8-10 DE - 35037 Marburg	0,7	Private Haushalte	-
3	Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17 DE - 35037 Marburg	4,2	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
4	John-Schehr-Straße 20,20a,22,24 DE - 10407 Berlin	1,4	Handel	0,5
5	Josephsburgstraße 4,4a,6,8 DE - 81673 München	1,7	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
6	Erik-Nölting-Straße 8,10 DE - 40227 Düsseldorf	4,2	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	-
7	Eppendorfer Weg 14 DE - 20259 Hamburg	0,5	Private Haushalte	-
8	Ernstthaldenstraße 43-49 DE - 70565 Stuttgart	1,1	Gastgewerbe	5,7
9	Hochstadenring 32-34 DE - 53119 Bonn	-	Private Haushalte	0,1
10	Nancystraße 22 DE - 76187 Karlsruhe	0,4	Private Haushalte	0,4
11	Goßlerstraße 75,77 DE - 37073 Göttingen	-	Private Haushalte	0,2
12	Rue Philippe Séguin 210 FR - 30000 Nîmes	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	4,0
13	Avenue Armand Lanoux 18 FR - 66750 Saint-Cyprien	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	2,2
14	Avenue de Paris 13-15 FR - 95290 L'Isle Adam	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	1,1
15	Rue du Docteur Goy 265 FR - 74930 Reignier-Ésery	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	9,2

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.858,9	3,8	1.807/1.850	49.400,0/48.390,0	32,7
358,5	5,0	354	7.500,0/6.760,0	-
657,0	6,0	651/652	11.070,0/11.000,0	4,8
857,2	3,9	848/850	21.300,0/22.300,0	28,8
970,4	3,7	966/962	26.900,0/26.200,0	27,9
336,6	4,3	331/332	7.870,0/7.940,0	53,4
390,2	3,9	389/388	9.930,0/10.300,0	29,0
2.140,8	4,5	2.088	46.850,0/47.400,0	25,5
558,0	4,3	558/556	12.740,0/13.200,0	41,5
883,7	4,8	860	18.900,0/18.280,0	32,9
790,5	5,0	790	16.330,0/15.500,0	31,1
891,4	4,9	865	17.930,0/18.770,0	40,1
903,9	4,6	882	19.460,0/19.900,0	39,5
1.404,6	4,6	1.405	29.630,0/31.360,0	39,7
791,7	4,5	792	17.900,0/17.270,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2025, 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. April 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
16	Versmannstraße 26,28,30 DE - 20457 Hamburg	7,9	Private Haushalte	0,2
17	Am Vögenteich 25,25a DE - 18055 Rostock	5,7	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	5,1
18	Seepromenade 10,12,14,16 DE - 04442 Zwenkau	19,0	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
19	Rue Léon Bourgeois 1 FR - 74100 Ville-la-Grand	5,2	Private Haushalte	-
20	Avenue de la Tolosane 221 FR - 31670 Labège	11,0	Private Haushalte	0,3
21	Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München	0,9	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
22	Willy-Brandt-Allee 16-22 DE - 81829 München	1,1	Private Haushalte	-
23	Place du Québec 128,144 FR - 34000 Montpellier	4,2	Dienstleistungen	-
24	Cours Monseigneur Romero 31 FR - 91000 Évry	3,0	Private Haushalte	0,5
25	Impasse André Marfaing 1,3,5 FR - 31400 Toulouse	13,0	Private Haushalte	0,4
26	Bâtiment H-I FR - 01170 Gex	2,4	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.280,5	3,7	1.317/1.309	34.900,0/33.650,0	54,8
1.537,8	4,4	1.522/1.525	34.700,0/35.500,0	42,7
1.499,6	5,1	1.500	29.130,0/29.300,0	58,6

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
503,9	4,8	504	10.410,0/10.730,0	-
3.089,9	11,2	3.087/3.086	27.500,0/27.550,0	-
1.506,0	3,4	1.580/1.410	44.500,0/44.600,0	30,1
1.885,2	3,2	1.874/2.081	59.100,0/57.800,0	39,1
425,2	6,5	419/417	6.470,0/6.640,0	-
690,3	6,5	687/689	10.570,0/10.730,0	-
3.555,0	10,4	3.550/3.511	33.800,0/34.520,0	-
899,5	5,1	896	18.000,0/17.180,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2025, 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. April 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
27	Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Belges	3,0	Private Haushalte	0,5
28	Hofwijckstraat 53,55 NL - 2515 RN Den Haag	3,4	Dienstleistungen	1,8
29	Admiraliteitskade 50 NL - 3063 ED Rotterdam	0,5	Private Haushalte	0,0
30	Victoriapark 90 NL - 5611 BM Eindhoven	1,1	Handel	1,1
31	Calle de Eduardo Barreiros ES - 28041 Madrid	6,9	Private Haushalte	3,9
32	Munzinger Straße 1a DE - 79111 Freiburg	29,7	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,1
33	Calle Alcalde José Huete López ES - 28342 Madrid	8,0	Private Haushalte	4,5
34	Avenida de Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria-Gasteiz	0,4	Private Haushalte	-
35	Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria-Gasteiz	0,8	Private Haushalte	-
36	Bertha-von-Suttner-Gasse 10a-12a AT - 1220 Wien	5,0	Private Haushalte	8,4
37	Dresdner Straße 17-19 AT - 1200 Wien	3,6	Handel	8,5
38	Truus Gelsingstraat 305-593 NL - 6663 AA Nijmegen	0,4	Dienstleistungen	7,0
39	Truus Gelsingstraat 69-303 NL - 6663 AA Nijmegen	0,5	Dienstleistungen	8,8
40	Rua Quinta da Lobita 10 PT - 2775-621 Carcavelos	12,7	Private Haushalte	0,2
41	Peuraniitty 1 FI - 02750 Espoo	8,1	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
948,0	7,1	944/946	13.630,0/13.100,0	-
4.466,7	5,9	4.478/4.366	76.800,0/73.700,0	26,6
1.841,6	5,1	1.881/1.829	34.800,0/37.330,0	-
2.728,2	5,2	2.807/2.711	52.370,0/53.400,0	23,2
1.616,4	5,5	1.611	29.460,0/29.590,0	-
2.905,7	7,1	2.876/2.880	40.700,0/41.490,0	32,9
1.905,5	6,8	1.886/1.883	28.550,0/27.650,0	-
1.508,0	5,3	1.489/1.487	30.200,0/26.820,0	32,0
1.438,8	5,4	1.421/1.419	28.260,0/25.300,0	32,6
2.212,8	3,9	2.172/2.159	56.150,0	43,8
2.483,9	3,9	2.457/2.445	62.500,0/64.400,0	53,0
2.036,6	4,6	2.007	42.900,0/44.870,0	-
1.705,0	4,6	1.689	36.200,0/37.880,0	-
1.685,9	11,4	1.508/1.523	14.700,0/15.000,0	-
629,3	6,3	629	10.300,0/9.790,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2025, 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. April 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
42	Kokontie 17 FI - 04200 Kerava	7,1	Private Haushalte	-
43	Paasikoskenraitti 2 FI - 33250 Tampere	1,8	Private Haushalte	-
44	Vanha Littoistentie 12 FI - 20520 Turku	4,6	Private Haushalte	0,0
45	Nuppulantie 40 FI - 20320 Turku	3,3	Private Haushalte	-

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
46	Bodil Ipsens Vej 2-6 DK - 2500 Valby	-	Dienstleistungen	0,1
47	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,1
48	Dr. Margrethes Vej 1-7 DK - 4000 Roskilde	-	Private Haushalte	-
49	Edvard Thomsens Vej 7a-c DK - 2300 Kopenhagen	-	Dienstleistungen	0,1
50	Irmavej 2-14 DK - 2610 Rodovre	0,4	Dienstleistungen	0,1

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
630,1	6,8	628/629	9.380,0/9.260,0	-
791,3	6,3	791	12.500,0	-
828,9	6,2	829	13.100,0/13.500,0	-
533,8	6,8	534/535	7.830,0/7.840,0	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
2.108,7	4,4	2.105	47.165,4/48.371,3	25,1
1.206,2	4,6	1.206	25.592,6/27.321,1	26,8
619,7	4,8	616	12.541,7/13.426,1	-
1.388,3	4,4	1.386	30.684,3/32.828,2	26,8
1.890,1	4,3	1.890/1.888	42.073,7/45.235,9	31,4

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 30.04.2025, 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. April 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie 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
1	Voltastraße 63-65 DE - 60486 Frankfurt am Main	26.208,7	-	-	-	-	-	-	-
2	Frankfurter Straße 8-10 DE - 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	-	-	-
3	Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17 DE - 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	-	-	-
4	John-Schehr-Straße 20,20a,22,24 DE - 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	-	-	-
5	Josephsburgstraße 4,4a, 6,8 DE - 81673 München	11.434,0	795,9	400,4	395,5	7,0	-	-	-
6	Erik-Nölting-Straße 8,10 DE - 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	-	-	-
7	Eppendorfer Weg 14 DE - 20259 Hamburg	5.727,6	605,8	259,7	346,1	10,6	-	-	-
8	Ernstaldenstraße 43-49 DE - 70565 Stuttgart	22.199,1	1.273,0	775,1	497,9	5,7	-	-	-
9	Hochstadenring 32-34 DE - 53119 Bonn	7.310,6	783,0	364,4	418,6	10,7	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - 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	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
10	Nancystraße 22 DE - 76187 Karlsruhe	10.307,8	1.023,1	516,2	506,9	9,9	-	-	-
11	Goßlerstraße 75,77 DE - 37073 Göttingen	10.150,0	765,9	507,5	258,4	7,5	34,6	-	-
12	Rue Philippe Séguin 210 FR - 30000 Nîmes	18.400,0	636,4	322,1	314,4	3,5	62,6	229,5	44
13	Avenue Armand Lanoux 18 FR - 66750 Saint-Cyprien	18.920,0	656,4	331,2	325,2	3,5	64,4	236,3	44
14	Avenue de Paris 13-15 FR - 95290 L'Isle Adam	30.680,0	1.046,4	537,0	509,4	3,4	102,7	376,6	44
15	Rue du Docteur Goy 265 FR - 74930 Reignier-Ésery	16.500,0	572,3	287,5	284,8	3,5	56,4	258,6	55
16	Versmannstraße 26,28,30 DE - 20457 Hamburg	37.397,3	3.531,8	1.648,2	1.883,6	9,4	353,2	2.295,6	78
17	Am Vögenteich 25,25a DE - 18055 Rostock	35.249,5	3.354,5	1.769,9	1.584,6	9,5	337,0	2.387,9	80
18	Seepromenade 10,12,14,16 DE - 04442 Zwenkau	30.475,5	2.723,7	1.471,3	1.252,4	8,9	113,5	2.610,2	115

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BERF Verwaltungs GmbH	28,0		3,2	-	3,2	11,3	-	-	-
	BERF I GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
	BERF France I SCI	-		-	-	-	-	-	-	-
19	Rue Léon Bourgeois I FR - 74100 Ville-la-Grand		9.098,0	-	-	-	-	-	-	-
20	Bâtiment H-I FR - 01170 Gex		15.330,0	-	-	-	-	-	-	-
	BERF France 2 SNC	-		-	-	-	-	-	-	-
21	Avenue de la Tolosane 221 FR - 31670 Labège		15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	-	-	-
	BERF II GmbH & Co. KG	8.294,0		940,9	71,3	869,6	11,3	-	-	-
22	Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München		25.011,9	-	-	-	-	-	-	-
	BERF III GmbH & Co. KG	12.212,0		1.262,3	94,9	1.167,4	10,3	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungskosten 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
23	Willy-Brandt-Allee 16-22 DE - 81829 München		33.085,8	-	-	-	-	-	-	-
	BERF France 3 SCI	-		-	-	-	-	-	-	-
24	Place du Québec 128,144 FR - 34000 Montpellier		6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	-	-	-
	BERF Luxco I Sà r.l.	63.811,2		3.162,5	-	3.162,5	5,0	52,2	176,9	-
	BERF France 4 SNC	-		-	-	-	-	-	-	-
25	Cours Monseigneur Romero 31 FR - 91000 Évry		7.710,0	-	-	-	-	-	-	-
	BERF France 5 SNC	-		-	-	-	-	-	-	-
26	Impasse André Mar- faing 1,3,5 FR - 31400 Toulouse		22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	-	-	-
	BERF 07 GmbH & Co. KG	4.537,0		657,2	-	657,2	14,5	65,7	586,0	97
27	Truus Gelsingstraat 305-593 NL - 6663 AA Nij- megen		43.676,5	146,9	-	146,9	0,3	13,5	132,3	97
	BERF France 6 SNC	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
28	Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bèlges		10.385,0	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 10 GmbH & Co. KG	6.689,8		541,3	-	541,3	8,1	54,1	482,7	97
29	Truus Gelsingstraat 69-303 NL - 6663 AA Nij- megen		36.366,5	176,7	-	176,7	0,5	17,8	157,6	97
	BERF 14 GmbH & Co. KG	21.880,5		819,4	-	819,4	3,7	8,2	-	-
30	Hofwijckstraat 53,55 NL - 2515 RN Den Haag		54.989,6	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 13 GmbH & Co. KG	3.810,5		262,8	-	262,8	6,9	9,4	-	-
31	Admiraliteitskade 50 NL - 3063 ED Rotter- dam		16.609,7	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 15 GmbH & Co. KG	8.132,5		490,1	-	490,1	6,0	50,1	20,9	5
32	Victoriapark 90 NL - 5611 BM Eindhov- en		31.541,6	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA CER HOLDING SPAIN, S.L.	41.009,7		1.550,0	-	1.550,0	3,8	155,0	725,1	41
	CERF Deutschland 01 GmbH	8.528,0		572,8	-	572,8	6,7	58,1	252,0	52

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungskosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
33	Munzinger Straße 1a DE - 79111 Freiburg		33.739,0	1.701,6	1.558,0	143,6	5,0	168,2	740,7	52
	BERF Spain Madrid Villa- verde, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
34	Calle de Eduardo Bar- reiros ES - 28041 Madrid		27.165,9	674,7	-	674,7	2,5	69,7	302,2	51
	CATELLA ERF SPAIN 02, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
35	Calle Alcalde José Huete López ES - 28342 Madrid		25.844,2	440,8	-	440,8	1,7	44,6	215,3	58
	CERF Austria 01 TopCo GmbH	28.496,5		1.905,0	-	1.905,0	6,7	190,5	1.460,5	53
	CERF Austria 02 GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA ERF VITORIA S, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
36	Avenida de Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria- Gasteiz		26.100,0	1.214,1	-	1.214,1	4,7	121,9	589,4	58
	CATELLA ERF VITORIA Z, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
37	Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria- Gasteiz		24.940,0	1.156,9	-	1.156,9	4,6	115,6	558,5	58
	CERF Austria 03 PropCo GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
38	Bertha-von-Suttner-Gasse 10a-12a AT - 1220 Wien		55.525,9	145,9	-	145,9	0,3	14,8	110,9	64
	CERF Austria 04 LP GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CERF Austria 05 Höch-städtplatz GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Dresdner Straße 17-19 AT - 1200 Wien		70.937,3	-	-	-	-	-	-	-
	Catella Lombos Portugal, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	Rua Quinta da Lobita 10 PT - 2775-621 Carca-velos		15.500,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Espoon Peura-piisku	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	Peuraniitty I FI - 02750 Espoo		9.350,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Keravan Kokon-kulma	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	Kokontie 17 FI - 04200 Kerava		8.770,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Tampereen Pis-parannan Minerina	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
43	Paasikoskenraitti 2 FI - 33250 Tampere		11.530,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Turun Kale- vantien Helmi	-		-	-	-	-	-	-	-
44	Vanha Littoistentie 12 FI - 20520 Turku		12.450,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Turun Nup- pulantie 40	-		-	-	-	-	-	-	-
45	Nuppulantie 40 FI - 20320 Turku		7.600,0	-	-	-	-	-	-	-
	CER Finland 01 Oy	14,5		-	-	-	-	-	-	-
	CER Finland 01 Holding Ky	14.726,9		764,7	-	764,7	5,2	76,4	657,1	103
	CER Netherlands 01 Coö- peratieve U.A.	648,1		-	-	-	-	-	-	-

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BF BER Denmark 02 ApS	-		-	-	-	-	-	-	-
	BF BER Denmark 04 ApS	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BF BER Denmark 03 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	Bodil Ipsens Vej 2-6 DK - 2500 Valby		28.243,7	709,0	100,5	608,5	2,5	-	-	-
	BF BER Denmark 05 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg		15.056,1	156,5	90,0	66,4	1,0	-	-	-
48	Irmavej 2-14 DK - 2610 Rodovre		31.189,6	922,3	147,3	775,0	3,0	92,3	292,1	38
	BF BER Denmark 06 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER Denmark 07 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	Dr. Margrethes Vej 1-7 DK - 4000 Roskilde		7.904,4	248,2	47,3	200,9	3,1	-	-	-
	BF BER Denmark 08 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER Denmark 13 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	Edvard Thomsens Vej 7a-c DK - 2300 Kopenhagen		19.828,3	493,3	118,6	374,7	2,5	41,0	-	-
	BF BER Denmark 14 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	04442 Zwenkau, Seepromenade 10,12,14,16	W, B	12/2024

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Im Berichtszeitraum wurden folgende Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung in den Fonds aufgenommen.

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Niederlande	CER Netherlands 01 Coö-peratieve U.A.	Maastricht	100	12/2024

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

Im Berichtszeitraum fanden folgende Verkäufe/Liquidationen von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung statt.

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
------	----------------------------------	----------------------------------	------------------------	--------------------------------

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

Im Berichtszeitraum fanden folgende Verkäufe/Liquidationen von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung statt.

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	BERF 04 GmbH & Co. KG	Berlin	100	11/2024
Deutschland	BERF 05 GmbH & Co. KG	Berlin	100	11/2024
Deutschland	BERF 06 GmbH & Co. KG	Berlin	100	11/2024
Deutschland	BERF 08 GmbH & Co. KG	Berlin	100	10/2024
Deutschland	BERF 09 GmbH & Co. KG	Berlin	100	10/2024
Deutschland	BERF 11 GmbH & Co. KG	Berlin	100	10/2024

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. April 2025- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 253.287 TEUR (19,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	56	-
Banco Finantia S.A., Lissabon	289	-
Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	30.176	-
Bayerische Landesbank AöR, München	26	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	3.702	davon 3.079 TDKK
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	30.636	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	57.000	-
Evangelische Bank eG, Kassel	0	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	19.121	-
Landesbank Berlin AG, Berlin	6.537	-
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	57.361	-
LIGA Bank eG, Regensburg	30.000	-
Oberbank AG, München	132	-
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	18.251	-
Summe	253.287	

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 101.825 TEUR.

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.04.2025

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.04.2025

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.04.2025

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.04.2025

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025- Teil II:

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.04.2025

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	89.500 TDKK	12.059	11.995	64
EUR - DKK	139.000 TDKK	18.716	18.636	80
EUR - DKK	90.000 TDKK	12.129	12.065	64
EUR - DKK	139.000 TDKK	18.720	18.632	88
EUR - DKK	73.000 TDKK	9.810	9.784	27
EUR - DKK	243.000 TDKK	32.654	32.570	85
EUR - DKK	115.000 TDKK	15.480	15.420	60
EUR - DKK	91.000 TDKK	12.249	12.202	48
EUR - DKK	979.500 TDKK	131.817	131.302	515
				515

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	89.500 TDKK	12.035	11.993	42
EUR - DKK	132.000 TDKK	17.764	17.694	70
EUR - DKK	91.500 TDKK	12.308	12.267	41
EUR - DKK	73.500 TDKK	9.864	9.854	11
EUR - DKK	49.500 TDKK	6.645	6.637	8
EUR - DKK	73.000 TDKK	9.816	9.790	26
EUR - DKK	143.000 TDKK	19.230	19.214	16
EUR - DKK	107.000 TDKK	14.389	14.377	12
EUR - DKK	759.000 TDKK	102.051	101.825	225
				225

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. April 2025 - 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)		5.551.131,16	0,44
davon Betriebskostenforderungen		3.782.926,32		
davon Mietforderungen		1.768.204,84		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(42.852.969,95)		340.137.228,89	26,74
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(206.837,03)		3.708.389,62	0,29
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(-193.945,99)		12.755.848,06	1,00
bei Immobilien		8.394.720,48		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.361.127,58		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(225.224,83)		26.881.754,58	2,11
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		225.224,83		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
102.050.635,58	101.825.410,75	225.224,83		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-143.964.315,93	-11,32
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.393.507,18	-0,27
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-4.563.811,99	-0,36
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-1.979,37)		-1.966.170,39	-0,15
davon aus Anteilsatz		-69.205,50		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen			-35.377.848,26	-2,78
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			1.272.231.051,13	100,00
Anteilwert (EUR)			15,20	
Umlaufende Anteile			83.672.560	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis zum 30. April 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(25.030,23)		8.416.913,14	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(2.517.554,90)		18.101.460,98	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		18.626.510,35	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		8.926.410,97	
Summe der Erträge				54.071.295,44
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-7.368.498,00	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.580.642,36		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.511.498,25		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.112.493,81		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.63.863,58		
2. Steuern			-1.557.247,27	
a) davon inländische Steuern		-291.812,90		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.265.434,37		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.930.813,69	
4. Verwaltungsvergütung			-9.793.619,66	
5. Verwahrstellenvergütung			-326.323,20	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-272.491,41	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-448.210,18	-643.442,65	
Summe der Aufwendungen				-21.892.435,88
III. Ordentlicher Nettoertrag				32.178.859,56

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis zum 30. April 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			1.344.599,64	
a) aus Immobilien		824.225,45		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		520.168,76		
(davon in Fremdwährung)	(520.168,77)			
davon aus Finanzinstrumenten	(520.168,76)			
d) Sonstiges		205,43		
(davon in Fremdwährung)	(205,43)			
Realisierte Verluste			-2.487.435,40	
a) aus Immobilien		-1.327,30		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-2.480.486,26		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		-5.091,91		
(davon in Fremdwährung)	(-5.091,91)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-5.091,91)			
d) Sonstiges		-529,93		
(davon in Fremdwährung)	(-529,93)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			-1.142.835,76	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-2.846.162,16	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			28.189.861,64	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			19.702.904,07	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-28.280.570,82	
(davon in Fremdwährung)	(-5.207.232,70)			
3. Währungskursveränderungen			-67.505,40	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			-8.645.172,15	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			19.544.689,49	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 54.071 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 8.417 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 18.101 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (17.110 TEUR), der Bewirtschaftung der Immobilien (458 TEUR) Erträgen aus Bauzeitzinsen (290 TEUR), aus der Auflösung von Rückstellungen (162 TEUR), Erträgen aus Erstattung von Grunderwerbsteuer (43 TEUR), sowie Erträgen aus Zuschüssen für geförderte Wohnungen (38 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 18.627 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (15.576 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (3.051 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 8.926 TEUR enthalten die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 21.892 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 7.368 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (3.581 TEUR), Instandhaltungskosten (2.511 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (1.112 TEUR) sowie sonstigen Kosten (164 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 1.557 TEUR beinhaltet die Rückstellungen für Körperschaftssteuer im Ausland (1.250 TEUR), Rückstellungen für Körperschaftssteuer im Inland (292 TEUR) sowie Gewerbesteuer im Ausland (15 TEUR).

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.931 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 9.794 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 326 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 272 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 643 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 448 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 168 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf -1.143 TEUR. Dieses resultiert aus dem im Berichtszeitraum realisierten Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien aus Vorjahren (824 TEUR) und Verlusten (-1 TEUR), Beendigung ohne Liquidation von Beteiligungen: Verlust (-2.480 TEUR), realisierten Gewinnen (520 TEUR) und realisierten Verlusten (-5 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinnen (0,2 TEUR) und realisierten Verlusten (-1 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von -2.846 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 28.190 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -8.645 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (19.703 TEUR) und Verluste (-28.280 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-68 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 19.545 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. April 2025

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 65.957.880,06	0,79
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 28.189.861,64	0,34
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	EUR 94.147.741,70	1,13
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 -43.943.205,70	-0,53
	EUR -43.944.205,70	-0,53
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 50.203.536,00	0,60
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 83.672.560 ausgegebene Anteile	EUR 50.203.536,00	0,60

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 65.957.880,06 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2025 beträgt 28.189.861,64 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 43.943.205,70 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 83.672.560 umlaufenden Anteilen beträgt die geplante Ausschüttung am 01.08.2025 insgesamt 50.203.536,00 EUR. Somit werden pro Anteil 0,60 EUR ausgeschüttet.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	101.825.410,75 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Bayerische Landesbank AöR, München CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München Oberbank AG, München DZ Bank AG, Frankfurt am Main

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	15,20 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	83.672.560 Stück

Anhang

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

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

I. Immobilien

I.1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 25 I Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

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

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

I.2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 23 I Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 25 I Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts 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 § 23 I 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 § 23 I Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

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

1.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

1.4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

Anhang

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

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

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

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

3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

3.1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

3.2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

3.2.3 Investmentanteile

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

3.2.4 Geldmarktinstrumente

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

3.3. Derivate

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

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

3.4. Wertpapier-Darlehen

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

3.5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

3.6. Forderungen

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

3.7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

3.8. Verbindlichkeiten

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

3.9. Rückstellungen

3.9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

Anhang

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

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

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

3.9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

3.11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

4. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

5. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Der Wert des Sondervermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln. Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet. Einzelheiten zur Behandlung von Fehlern bei der Anteilpreisermittlung unter Beteiligung der Verwahrstelle sind intern geregelt.

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,07 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,03 %
Transaktionskosten	2.759.344,74 EUR

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

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

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

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Gebühren gem. § 11 Abs. 2 BAB als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind **Transaktionskosten** in Höhe von 2.759.344,74 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 Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute **Vermittlungsfolgeprovisionen**.

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 18.101 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (17.110 TEUR), der Bewirtschaftung der Immobilien (458 TEUR) Erträgen aus Bauzeitinsen (290 TEUR), aus der Auflösung von Rückstellungen (162 TEUR), Erträge aus Erstattung von Grunderwerbsteuer (43 TEUR), sowie Erträge aus Zuschüssen für geförderte Wohnungen (38 TEUR).

Anhang

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 643 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 448 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 168 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	11.955.964,37 EUR
Davon feste Vergütung	10.038.602,42 EUR
Davon variable Vergütungen	1.917.361,95 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2024)	100
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.	4.658.202,52 EUR
Davon an Führungskräfte	3.561.030,75 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	1.097.171,77 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

Herr Andreas Wesner ist mit Beginn des 18. November 2024 aus dem Vorstand der Catella Real Estate AG ausgeschieden.
Frau Olena Posiko wurde mit Wirkung zum 18. November 2024 zum Vorstand der Catella Real Estate AG bestellt.

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil¹

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	1,03
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,15

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

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6

Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Eine **nachhaltige Investition**

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

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

Name des Produkts:

Catella European Residential

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900H9OROOY47ZGQ42

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ Ja

☒ Nein

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: _%

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: _%

☐ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es _% an nachhaltigen Investitionen

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☒ 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 sozialen Merkmale erreicht werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

● Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die Objekte des Catella European Residential emittierten durchschnittlich 25,6 kg CO₂e /m²/p.a. Zum Stichtag erfüllen 30 von insgesamt 50 Immobilien des Sondervermögens bzw. 59,4 % (verkehrs-wertgewichtet) die CRREM Vorgaben (<2°C CRREM Zielpfad). Die Ermittlung der CO₂ Emissionen erfolgt mittels einer zentralen Datenplattform durch Verwendung von Verbrauchs- oder Energieaus-weisdaten der jeweiligen Objekte. Nicht vorhandene oder nicht nachvollziehbare Daten werden mit Hilfe eines externen Datenanbieters durch "Proxy"-Werte (Schätzwerte) ersetzt. Diese verwendeten Schätzwerte des externen Dienstleisters basieren auf konservativen Marktdurchschnittsdaten, welche einen dementsprechenden Einfluss auf die Ergebnisse haben. Da die Verbrauchsdaten für das Kalen-derjahr 2024 zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht vollständig ausgewertet vorlagen, wurden die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2023 herangezogen.

... und wie im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Die Objekte des Catella European Residential emittierten im Geschäftsjahr 2023/2024 durchschnitt-lich 21,3 kg CO₂e /m²/p.a. Zum Vorjahres-Stichtag erfüllten 15 von insgesamt 49 Immobilien (ausge-nommen zweier Projektentwicklungen) des Sondervermögens bzw. 28,6 % (verkehrs-wertgewichtet) die CRREM Vorgaben (<2°C CRREM Zielpfad).

Die Indikatoren wurden weder von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt noch von einem unabhängigen Dritten überprüft.

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 Finanzpro-dukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde lie-genden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivi-täten.

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



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

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

(i) Engagement in fossilen Brennstoffen

Bei dem Indikator „fossile Brennstoffe“ ermittelt 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 dienten, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

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

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

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien getätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. Juni, 30. September, 31. Dezember und 31. März) 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“ betrachtet 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. Für die zum Stichtag im Bestand befindlichen Immobilien waren im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Energieausweise vorhanden, mit Ausnahme von Immobilien, welche unter Denkmalschutz stehen.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz getätigt. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. Juni, 30. September, 31. Dezember und 31. März) beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (Coverage-Ratio: 92,0 %) 35,8 % der Investitionen des Sondervermögens.

(iii) Abfallerzeugung im Betrieb

Bei dem Indikator „Abfall“ wird 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 erfasst hierzu die Verkehrswerte der für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien, die nicht mit Anlagen zur Mülltrennung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst sind.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallentsorgung bzw. einem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet waren, getätigt. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. Juni, 30. September, 31. Dezember und 31. März) beträgt der Anteil von Immobilien, welche mit keinem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet sind (Coverage-Ratio: 95,7 %), 7,0 % der Investitionen des Sondervermögens.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.05.2024 - 30.04.2025

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Den Haag, Hofwijckstraat 53,55	Immobilien	4,20%	Niederlande
Wien, Dresdner Straße 17-19	Immobilien	3,60%	Österreich
Landesbank Baden-Württemberg AöR	Liquiditätsanlage	3,40%	Deutschland
München, Willy-Brandt-Allee 16-22	Immobilien	3,30%	Deutschland
Wien, Bertha-von-Suttner-Gasse 10a-12a	Immobilien	3,20%	Österreich
Eindhoven, Victoriapark 90	Immobilien	3,00%	Niederlande
DZ Bank AG	Liquiditätsanlage	2,90%	Deutschland
Frankfurt am Main, Voltastraße 63-65	Immobilien	2,80%	Deutschland
Valby, Bodil Ipsens Vej 2-6	Immobilien	2,60%	Dänemark
Stuttgart, Erntaldenstraße 43-49	Immobilien	2,60%	Deutschland
München, Hensinkstraße 21-25	Immobilien	2,50%	Deutschland
Nijmegen, Truus Gelsingstraat 305-593	Immobilien	2,50%	Niederlande
Rodovre, Irmavej 2-14	Immobilien	2,40%	Dänemark
Freiburg, Munzinger Straße 1a	Immobilien	2,30%	Deutschland
Nijmegen, Truus Gelsingstraat 69-303	Immobilien	2,10%	Niederlande



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

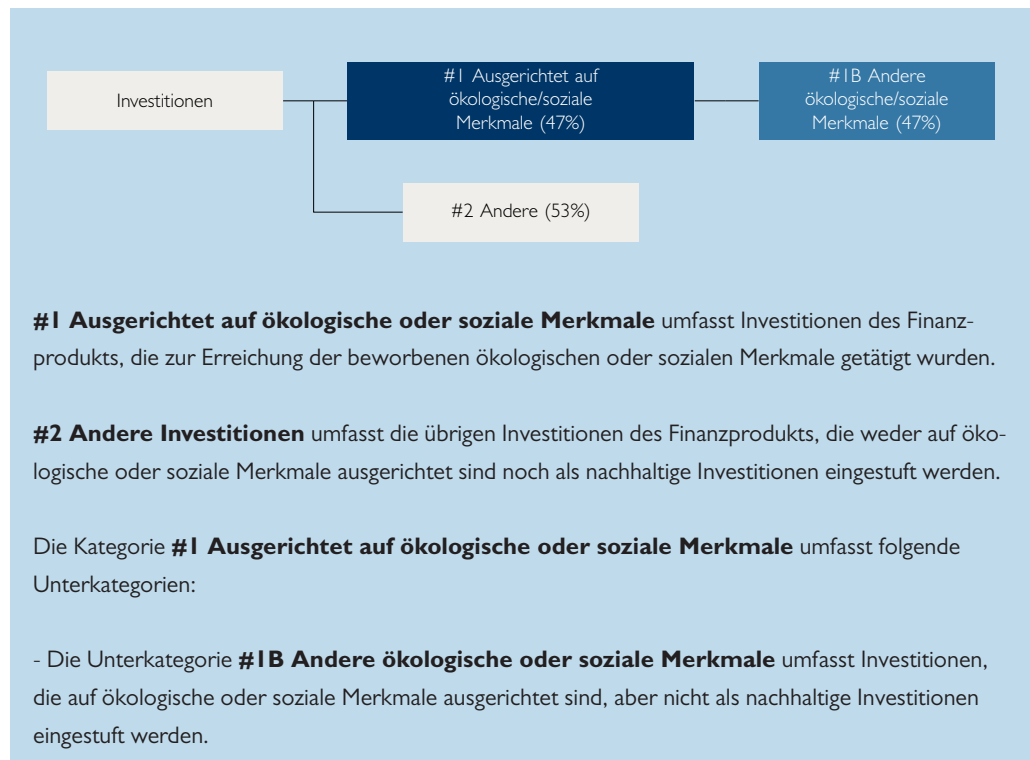
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

	in EUR	in % der Vermögenswerte
Fondsebene:		
Immobilien	412.730.000,00	23,6%
Liquiditätsanlagen	253.287.171,26	14,5%
Sonstige Vermögensgegenstände	40.915.151,73	2,3%
Beteiligungsebene:		
Immobilien	972.620.090,79	55,6%
Liquiditätsanlagen	45.009.393,57	2,6%
Sonstige Vermögensgegenstände	25.719.401,56	1,4%
Summe der Vermögensgegenstände	1.750.281.208,91	100,0%

Im Berichtszeitraum erfüllen 47,0 % der Investitionen das ökologische Merkmal Reduzierung von CO₂e-Emissionen (<2°C Ziel, CRREM Zielpfad). Dieser Wert berechnet sich aus dem Immobilienver-

mögen (direkt und über Beteiligungen gehalten) in Höhe von 79,2 % und dem Anteil der Immobilieninvestitionen, die auf dem CRREM Zielpfad liegen, in Höhe von 59,4 % (vgl. #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale in nachfolgender Grafik).



● In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.

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

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

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

☐

Ja:

☐

In fossiles Gas

☐

In Kernenergie

☒

Nein

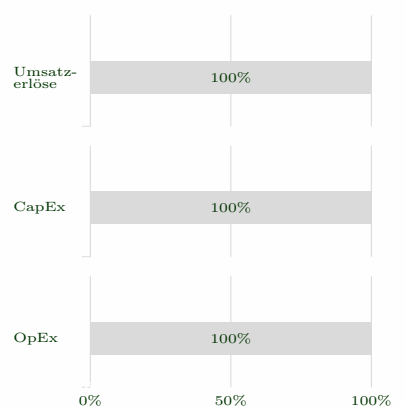
'Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels ("Klimaschutz") beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen - siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomekonforme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

Taxonomekonforme 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

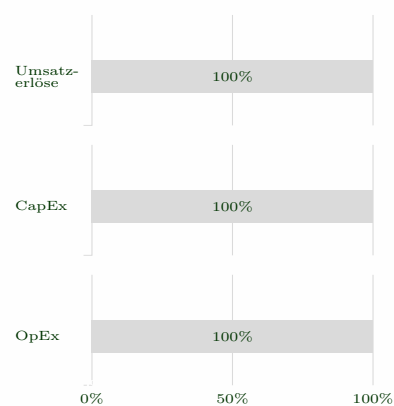
Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich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

1. Taxonomie-Ausrichtung von Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



■ Taxonomiekonform: Fossiles Gas
 ■ Taxonomiekonform: Kernenergie
 ■ Taxonomiekonform (ohne fossiles Gas und Kernenergie)
 ■ Nicht taxonomiekonform

2. Taxonomie-Ausrichtung von Anlagen ohne Staatsanleihen*



■ Taxonomiekonform: Fossiles Gas
 ■ Taxonomiekonform: Kernenergie
 ■ Taxonomiekonform (ohne fossiles Gas und Kernenergie)
 ■ Nicht taxonomiekonform
 Diese Grafik gibt -% der Gesamtinvestitionen wieder.

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



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



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

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



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

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



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

20,8 % der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände angelegt. Hierbei wurde weder ein bestimmter Anlagezweck verfolgt noch bestand ein ökologischer und sozialer Mindestschutz.

32,2 % war in Immobilien investiert, die im Berichtszeitraum nicht die Anforderungen an das festgelegte ökologische Merkmal erfüllten.



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

Modernisierungsmaßnahmen

Die Einhaltung ökologischer und sozialer Merkmale des Fonds wurde über die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren in der Anlagestrategie erreicht, zum Beispiel durch Anwendung eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes, welches unter anderem ökologische und soziale Merkmale, sowie Maßnahmen zur Reduktion CO₂-Emissionen des Fonds beinhaltet.

In Ergänzung hierzu verwendet die Gesellschaft eine ESG-Roadmap. Diese zielt darauf ab, die Immobilien des Fonds hinsichtlich ihrer ökologischen Performance im Sinne der Energieeffizienz zu überwachen. Mit diesem Tool werden darauf basierend Handlungsmaßnahmen identifiziert, die eine zukünftige Reduzierung von Energieverbräuchen ermöglichen können.

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

1. Substitutionsvorteile

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

2. Fokus auf positive NPV-Maßnahmen (Nettobarwert)

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

3. Kosteneffiziente Maßnahmen

Die kosteneffizientesten Maßnahmen, die Teil unseres täglichen Geschäfts sind, umfassen unter anderem den Austausch von Beleuchtungssystemen, die Installation von Bewegungsmeldern, den Einsatz von intelligenten Zählern sowie die Vorauswahl geeigneter Dachflächen für PV-Installationen.

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

Käufe 2024/2025

Aufgrund der Teil-Abnahme der Projektentwicklung und des Besitzübergangs zum 20.12.2024 für die Häuser 1 & 2 in Zwenkau, Seepromenade 10,12,14,16 stieg die Objektanzahl auf 50. Der Übergang Besitz-Nutzen-Lasten für die Häuser 3 & 4 fand im Juli 2025 statt.

Die Apartments für betreutes Wohnen haben Größen zwischen 35 und 60 Quadratmeter, verfügen über ein eigenes Bad und sind teilweise bauseitig bereits mit Einbauküchen ausgestattet. Die Wohnbereiche und Verkehrsflächen in den Gebäuden sind barrierefrei und rollstuhlgerecht und jedes Zimmer verfügt über eine Notrufanlage und ein Telefon.

Die Gebäude werden nach dem Energiestandard Effizienzhaus 40 NH errichtet. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach wird die Wärmepumpe mit Strom versorgen. Der direkte Zugang des Seniorenresorts zur Promenade des Zwenkauer Sees, der nahegelegene Hafen, mit seinen zahlreichen Restaurants und Cafés, und das Auenwaldgebiet Eichholz bieten Gelegenheit zur Freizeitgestaltung.



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. Juli 2025

Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstandssprecher



Olena Posiko
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Catella European Residential - bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2024 bis zum 30. April 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2024 bis zum 30. April 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

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 der Catella Real Estate AG sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

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

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Catella Real Estate AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Catella Real Estate AG bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Catella Real Estate AG bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- 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 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 nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 22. Juli 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

gez. Pekarek
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	I. Immobilien	Bruttoertrag ²	Bewirtschaftungsaufwand ²	Nettoertrag ²	Wertänderungen ²	Ertragsteuern ²	latente Steuern ²	Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	Währungsänderungen ³	Gesamtergebnis in Fondswährung ³	II. Liquidität ⁴	III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁵	Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BYI-Methode)
direkt gehalten														
Deutschland		3,9	-1,2	2,7	-1,5	-0,1	0,0	1,2	1,0	0,0	1,0	2,9		
Frankreich		4,9	-0,6	4,2	-2,8	-0,6	0,1	1,0	1,0	0,0	1,0	3,5		
Luxemburg		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1		
Gesamt direkt gehalten		4,1	-1,1	3,1	-1,8	-0,4	0,0	0,9	0,9	0,2	0,9	2,9		
indirekt gehalten														
Deutschland		3,8	-1,2	2,5	-1,3	-0,0	-0,0	1,2	0,5	0,0	0,5	0,6		
Dänemark		4,4	-1,3	3,1	2,1	0,0	0,0	5,3	6,4	-0,1	6,4	0,5		
Finnland		5,8	3,3	9,1	8,3	0,0	0,0	17,4	17,4	0,0	17,4	-0,0		
Frankreich		7,7	-3,8	3,9	-2,2	0,0	0,0	1,6	1,6	0,0	1,6	-1,6		
Luxemburg		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1		
Niederlande		7,5	-1,1	6,4	0,7	-0,3	-2,8	4,0	4,4	0,0	4,4	0,3		
Portugal		10,2	-5,0	5,2	-4,0	0,0	0,0	1,2	1,2	0,0	1,2	-5,3		
Spanien		5,6	-1,5	4,1	0,6	-0,1	-0,2	4,4	4,9	0,0	4,9	1,4		
Österreich		3,8	-0,5	3,3	-3,9	-0,0	0,3	-0,4	-2,1	0,0	-2,1	0,6		
Gesamt indirekt gehalten		5,7	-1,3	4,4	0,0	-0,1	-0,7	3,6	4,0	-0,0	4,0	0,0		
Gesamt direkt und indirekt		5,3	-1,2	4,0	-0,5	-0,2	-0,5	2,8	3,2	0,0	3,2	2,5	3,1	1,7

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 30.04.2024 bis 30.04.2025

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2024 bis 30.04.2025

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2024 bis 30.04.2025

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2024 bis 30.04.2025

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	309.904	-	309.904	286.808	108.813	
Frankreich	87.651	-	87.651	484	27.236	
Luxemburg	-	-	-	1.205	-	
Gesamt direkt gehalten	397.555	-	397.555	288.496	136.049	
indirekt gehalten						
Deutschland	-	144.891	144.891	6.412	50.061	
Dänemark	-	160.640	160.640	2.530	41.120	
Finnland	-	52.257	52.257	1.250	-	
Frankreich	-	122.235	122.235	6.044	-	
Luxemburg	-	-	-	2.229	-	
Niederlande	-	245.098	245.098	15.074	32.347	
Portugal	-	15.012	15.012	2.050	-	
Spanien	-	112.698	112.698	5.594	17.864	
Österreich	-	121.212	121.212	5.189	58.200	
Gesamt indirekt gehalten	-	974.042	974.042	46.372	199.593	
Gesamt direkt und indirekt	397.555	974.042	1.371.597	334.869	335.641	1.309.588

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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	326.620	13.998	2.170	-	-6.006	-838	89	-3.836	-749
Frankreich	86.110	3.943	165	-	-2.350	-286	85	-2.185	-202
Gesamt direkt gehalten	412.730	17.941	2.335	-	-8.356	-1.124	174	-6.021	-951
indirekt gehalten									
Deutschland	144.095	6.350	3.365	-	-4.830	-414	-3	-1.465	-417
Finnland	53.000	3.412	4.633	-	-228	-76	-	4.405	-76
Portugal	14.850	1.516	100	-	-700	-	-	-600	-
Dänemark	162.620	7.203	3.539	-	-	-133	-	3.539	-133
Luxemburg	-	-	-	-	-	-52	-246	-	-298
Frankreich	120.415	10.068	650	-	-3.365	-	-	-2.715	-
Spanien	112.915	6.403	2.081	-	-865	-507	-258	1.216	-764
Österreich	119.600	4.617	-	-	-4.550	-205	329	-4.550	123
Niederlande	245.125	12.732	5.752	-	-4.125	-31	-6.811	1.627	-6.842
Gesamt indirekt gehalten	972.620	52.301	20.121	-	-18.663	-1.419	-6.989	1.457	-8.408
Gesamt direkt und indirekt	1.385.350	70.243	22.456	-	-27.019	-2.543	-6.815	-4.564	-9.358

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	3,2	2,1	0,0	0,0	91,3	0,0	3,3	0,0	
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamt direkt gehalten	2,5	1,6	0,0	0,0	93,3	0,0	2,6	0,0	
indirekt gehalten									
Deutschland	0,0	0,1	0,0	0,0	95,8	0,0	4,0	0,2	
Dänemark	0,0	0,0	0,0	0,0	99,6	0,0	0,4	0,0	
Finnland	0,0	0,0	0,0	0,0	97,4	0,0	2,6	0,0	
Frankreich	0,5	0,2	0,0	0,0	98,8	0,0	0,5	0,0	
Niederlande	0,8	3,4	0,0	0,0	90,6	2,7	2,5	0,0	
Portugal	0,0	0,0	0,0	0,0	99,0	0,0	1,0	0,0	
Spanien	0,0	0,0	0,0	0,0	94,7	0,0	4,2	1,1	
Österreich	0,0	7,7	0,0	0,0	86,8	0,0	5,5	0,0	
Gesamt indirekt gehalten	0,3	1,6	0,0	0,0	94,9	0,6	2,4	0,2	
Gesamt direkt und indirekt	0,9	1,6	0,0	0,0	94,5	0,5	2,5	0,1	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	0,1	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	0,8	0,0	96,8
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Gesamt direkt gehalten	0,1	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	0,6	0,0	97,4
indirekt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	24,0	0,0	0,8	0,1	75,1
Dänemark	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	99,9
Finnland	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	0,5	0,0	95,5
Frankreich	0,3	0,0	0,0	0,0	5,7	0,0	0,3	0,0	93,8
Niederlande	0,0	0,3	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	98,7
Portugal	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	1,0	0,0	93,8
Spanien	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	0,2	0,0	96,5
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	2,4	0,0	96,3
Gesamt indirekt gehalten	0,1	0,1	0,0	0,0	5,5	0,0	0,5	0,0	93,9
Gesamt direkt und indirekt	0,1	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,5	0,0	94,8

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.04.2025.

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035+
direkt gehalten												
Deutschland	96,3	1,8	0,1	0,1	0,3	0,4	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,7
Frankreich	0,0	0,0	35,2	22,6	0,0	22,3	0,0	0,0	0,0	0,0	19,8	0,0
Gesamt direkt gehalten	74,5	1,4	8,0	5,2	0,3	5,3	0,0	0,0	0,0	0,1	4,7	0,6
indirekt gehalten												
Deutschland	73,0	27,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	96,1	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	96,5	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankreich	18,6	68,9	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	82,8	8,8	2,8	1,6	0,0	0,5	0,4	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0
Portugal	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Spanien	46,7	0,0	4,2	7,1	6,2	13,7	10,6	9,8	1,7	0,0	0,0	0,0
Österreich	9,6	0,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	12,5	49,7	22,4	5,2
Gesamt indirekt gehalten	58,6	22,0	3,7	1,3	0,8	1,9	1,4	1,2	1,4	4,5	2,8	0,5
Gesamt direkt und indirekt	62,7	16,6	4,8	2,3	0,6	2,8	1,1	0,9	1,0	3,4	3,3	0,5

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2024/2025	Berichtszeitraum 2023/2024	Berichtszeitraum 2022/2023	Berichtszeitraum 2021/2022
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,3	4,6	4,4	4,7
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-1,5	-1,5	-1,3
Nettoertrag	4,0	3,2	2,9	3,3
Wertänderungen	-0,5	-4,4	3,7	7,6
Ertragsteuern	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1
latente Steuern	-0,5	0,6	-0,8	-1,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,8	-0,8	5,7	9,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,2	-1,6	6,9	11,5
Währungsänderungen	0,0	0,0	-0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,2	-1,6	6,8	11,5
II. Liquidität	2,5	2,7	0,1	-0,6
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	1,7	-1,0	8,1	10,6

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

² nach BVI-Methode

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. (Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.) Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. (Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.)

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) 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) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilwert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent 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,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). 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 Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. 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 unterlegen 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 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (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,– Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,– Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte 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 durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. 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 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (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,– Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,– Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte 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 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 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 2025 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 2,53 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 10. Januar 2025, BStBl. 2025 I (dort Seite 273), die Vorabpauschale für 2025 unter Anwendung des Basiszins ermittelt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 Prozent der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, 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 ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; 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. Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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 Prozent 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 amtlichen Mustern 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.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, 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.

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 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (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 durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. 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.

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 2. Januar 2025 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 2,53 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 10. Januar 2025, BStBl. 2025 I (dort Seite 273), die Vorabpauschale für 2025 unter Anwendung des Basiszins ermittelt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile und Gewinne aus einer fiktiven Veräußerung in bestimmten Fällen 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 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

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 (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich.

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben.

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 Teilfrestellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung (§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB), ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfrestellungssatz 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 oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

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.

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer oder Steuernummer; 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 Finanzinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Finanzinstitute 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 Finanzinstitute 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 Finanzinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Catella European Residential nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung ggf. jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind ggf. die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2025 mindestens 848.952 Anteile am Sondervermögen Catella European Residential hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht ggf. nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Catella European Residential zum 1. Januar eine Quote von 1 Prozent erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Catella Real Estate AG, Steuerabteilung, Alter Hof 5,

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

80331 München), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

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

Hinweis:

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

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2024

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

8.234 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Johanna Bjärnemyr

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Catella AB (publ), Schweden

Chief Legal Officer (CLO)

Christoffer Abramson - bis 19.09.2024

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Michel Fischier - ab 13.05.2025

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer (CFO)

Prof. Dr. Karl Hamberger - ab

14.05.2024

München

Rechtsanwalt, Steuerberater

Peter Scherkamp - bis 14.05.2024

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Vorstand

Olena Posiko - ab 18.11.2024

Dr. Bernd Thalmeier

Andreas Wesner - bis 18.11.2024

Gesellschafter

Catella AB (publ) Stockholm/Schweden

(10,1 %)

Catella Investment Management Holding

GmbH, Berlin/Deutschland (84,4 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/

Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Montrouge:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2024

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

2.539.102 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heidestraße 58

10557 Berlin

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

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

Dirk Strelow - bis 30.06.2024

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thore Simon

Dipl.- Oec.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

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

Timo Bärwolf

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte

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

Richard Umstätter - ab 01.07.2024

IHK-Fachwirt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thorsten Schröder

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Timo Bill

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Reinhard Möller

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt

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

Anlageausschuss

Marcel Konzek

Bank für die Kirche und Caritas eG

Bernhard Pfeiler

Catella Real Estate AG

Meike Porwol-Schneider

DZ Bank AG

Jannik Germeroth

Evangelische Bank eG

Jürgen Huth

Kammer der Wirtschaftstreuhänder (vertreten durch Faros Consulting)

Stefan Nientit

KD-Bank eG - die Bank für Kirche und Diakonie

Achim Kroh

Liga Bank

Christoph Schulte

Pax-Bank

Thomas Gelse

Sparda Bank Hamburg eG (via Monega)

Leon Larisika

Sparda Bank West eG
(via Union Investment Institutional GmbH)

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Gerd Braun

Sparkasse Aachen

Holger Schilling

Versorgungswerk Landestierärztekammer

Christian Schmidt

VR Bank Metropolregion Nürnberg eG

Jürgen Lauinger

Sparkasse Pforzheim

Patrick Heil

Volksbank Breisgau Nord



Objektfotos **Bernd Perlbach**
ES, Madrid, Calle Alcalde José Huerte López
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach / Gutachter**
Immobilienverzeichnis
Seiten: nach Erläuterung VA

Objektfotos **Bernd Perlbach**
FR, Nîmes, rue Philippe Seguin 210
Seiten: hinter Bildquelle



Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Olena Posiko - ab 18.11.2024

Dr. Bernd Thalmeier

Andreas Wesner - bis 18.11.2024

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen

Johanna Bjärnemyr

Christoffer Abramson - bis 19.09.2024

Michel Fischier - ab 13.05.2025

Prof. Dr. Karl Hamberger - ab 14.05.2024

Peter Scherkamp - bis 14.05.2024

Bernd Schöffel

www.catella.com/immobilienfonds