



## CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2025





# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.10.2025	Stand 30.04.2025	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	1.236.319	1.272.231	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	5.027	-42.297	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	23,2	24,8	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.407.034	1.385.350	TEUR
davon direkt gehalten	432.955	412.730	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	974.079	972.620	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	50	50	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	32	32	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Käufe von Objekten	0	1	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	98,2	94,8	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	183.044	253.287	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-30.462	-74.882	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	152.583	178.405	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	12,3	14,0	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	0,8	1,7	%
seit Auflage <sup>9</sup>	167,1	165,0	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	84.014.605	83.672.560	Stück
Anteilwert	14,72	15,20	EUR
Ausgabepreis <sup>10</sup>	15,46	15,96	EUR
Rücknahmepreis <sup>11</sup>	14,28	14,74	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.08.2025	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,60	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>	0,54	1,07	%

Auflage des Fonds: 27.12.2007  
 ISIN: DE000A0M98N2  
 WKN: A0M98N  
 Internet: [www.catella.com/aifm](http://www.catella.com/aifm)

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 01.05.2025 bis 31.10.2025, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2024 bis 30.04.2025.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmiettertrag (annualisiert).
- 4 Die Brutto-Liquidität 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 31.10.2025 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 31.10.2025, Angabe zum 30.04.2025 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2025.
- 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
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 (Vermögensübersicht)	14
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I:	18
Immobilienverzeichnis	18
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	42
Übersicht Anschaffungskosten	50
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	59
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil II:	60
Bestand der Liquidität	60
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil III:	62
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	62
Ertrags- und Aufwandsrechnung	63
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	67
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	67
Sonstige Käufe und Verkäufe	67
Anhang	68
Übersicht Vermietung	80
Gremien	82

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Europäische Wirtschaft

Die europäische Wirtschaft befindet sich weiterhin auf einem moderaten Erholungskurs. Für 2025 prognostiziert die EZB ein reales BIP-Wachstum von 1,2 %, für 2026 von 1,0 % und für 2027 von 1,3 %. Die Projektionen für 2025 wurden gegenüber den Juni-Schätzungen nach oben revidiert. Die wirtschaftliche Aktivität dürfte zunehmend von einer stärkeren Binnennachfrage getragen werden, gestützt durch einen robusten Arbeitsmarkt, moderatere Lohnzuwächse und eine allmähliche Entspannung der Finanzierungsbedingungen. Zudem wird erwartet, dass Investitionen und Konsum schrittweise anziehen. Die Auslandsnachfrage wirkt 2025/2026 noch leicht dämpfend, dürfte sich aber ab 2027 erholen und wieder positive Impulse liefern.<sup>1</sup>

Die Gesamtinflation im Euroraum dürfte in den kommenden Jahren weiter nachlassen und sich mittelfristig nahe dem EZB-Ziel stabilisieren. Nach 2,4 % im Jahr 2024 erwartet die EZB rund 2,1 % für 2025, 1,7 % für 2026 und 1,9 % für 2027. Die Kerninflation (ohne Energie und Nahrungsmittel) sollte weiter zurückgehen, da Lohn- und Preisdruck nachlassen. Energiepreise bleiben volatil; der Start des neuen Emissionshandels für Gebäude und Verkehr (ETS 2) ab 2027 kann die Energiekomponente tendenziell erhöhen (politisch ist eine Verschiebung auf 2028 im Gespräch).<sup>2 3</sup>

Im Zuge der rückläufigen Inflation und gemäß aktuellen Markterwartungen ist mit einer schrittweisen geldpolitischen Entspannung zu rechnen. Die seit Mitte 2024 eingeleiteten Leitzinssenkungen stützen das Wachstum; die Kreditvergabe an Unternehmen und Haushalte belebt sich allmählich. Laut EZB-Umfrage unter professionellen Prognostikern (SPF) wird der Dreimonats-Euribor im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 %, 2026 bei 1,9 % und 2027 bei 2,1 % erwartet. Gleichwohl bleibt die Transmission in die Realwirtschaft unsicher, da geopolitische Spannungen und globale Risiken fortbestehen.<sup>4</sup>

Der Arbeitsmarkt im Euroraum zeigt sich weiterhin widerstandsfähig. Nach Einschätzung der EZB dürfte die Arbeitslosenquote 2025 bei rund 6,4 % liegen und bis 2027 schrittweise auf etwa 6,0 % sinken. Das Beschäftigungswachstum verlangsamte sich im Prognosezeitraum, nachdem es in den vergangenen Jahren durch eine starke ArbeitskräfteNachfrage und stabile Beschäftigungsstrukturen überdurchschnittlich gestützt wurde. Das Lohnwachstum dürfte sich nach dem Ausgleich der Reallohnverluste allmählich normalisieren und auf einem moderaten Niveau verharren. Gleichzeitig wird eine schrittweise Erholung der Produktivität erwartet, die zu einer geringeren Dynamik der Lohnstückkosten beiträgt. Insgesamt bleibt der Arbeitsmarkt robust, wenngleich sich die Beschäftigungszuwächse abschwächen und die verhaltene Auslandsnachfrage kurzfristig leicht dämpfend wirkt, sich ab 2027 jedoch schrittweise erholt.<sup>5</sup>

## Europäische Kapitaltrends

Nach einem verhaltenen Jahresbeginn blieb die Transaktionsaktivität auf den europäischen Immobilienmärkten auch im dritten Quartal 2025 auf einem niedrigen Niveau. Das Investitionsvolumen belief sich auf 45,6 Mrd. EUR, was einem leichten Rückgang von 3 % gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Damit verharrte das Marktgescchehen im Bereich von 45 bis 50 Mrd. EUR, der sich seit Anfang 2023 etabliert hat. Drei Quartale nach Jahresbeginn zeigt sich, dass der europäische Immobilienmarkt noch keine nachhaltige Erholung verzeichnen konnte. Belastend wirkten geopolitische Unsicherheiten, strukturelle Schwächen in mehreren Volkswirtschaften sowie die gedämpfte Risikobereitschaft vieler Investoren. Dennoch zeichnet sich eine mögliche Belebung im Schlussquartal ab: Das Volumen der sich in Abwicklung befindlichen Transaktionen erreichte zu Beginn des vierten Quartals den höchsten Stand seit 2022. Gleichzeitig haben sich Bewertungen stabilisiert, und das gesunkene Zinsniveau im Euroraum verbessert die Attraktivität von Core-Immobilien.

Die einzelnen Assetklassen zeigten im dritten Quartal eine uneinheitliche Entwicklung. Wohnimmobilien stellten mit einem Volumen von 11,5 Mrd. EUR im dritten Quartal den größten Anteil dar und verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 24 %. Besonders Deutschland und Schweden erreichten das höchste Aktivitätsniveau seit 2022. Büroimmobilien legten im dritten Quartal um 5 % zu, blieben

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

in einigen Teilmärkten wie Deutschland, Frankreich und dem Vereinigten Königreich jedoch nahe historischer Tiefstände. In den Kernmärkten zeigen sich erste Stabilisierungsansätze, insbesondere im Premiumsegment, während Investoren selektiv agieren und sich die Aktivität vor allem auf zentrale Lagen konzentriert. Das Volumen bei Industrie- und Logistikobjekten ging um 29 % und im Einzelhandel um 13 % zurück. Hoteltransaktionen stiegen um 11 %, während Seniorenwohnen und Pflegeimmobilien trotz eines Rückgangs im Quartal im Jahresvergleich um 41 % zulegten.

**Tabelle I: Transaktionsvolumen nach Objektkategorie<sup>6</sup>**

	Volumen Q3/2025		Volumen Q1-Q3/2025	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	9,9	5%	32,4	3%
Industrie & Logistik	7,8	-29%	27,2	-8%
Einzelhandel	6,9	-13%	23,7	4%
Data Center	2,1	15%	4,6	-1%
Hotel	4,6	11%	15,4	-9%
Wohnimmobilien	11,5	24%	32,4	9%
Seniorenwohnen & Pflege	0,7	-14%	4,1	41%
Grundstücke	2,1	-19%	7,0	-14%
<b>Gesamt</b>	<b>45,6</b>	<b>-3%</b>	<b>146,9</b>	<b>0%</b>

Das Interesse internationaler Investoren nahm im Jahresverlauf spürbar zu. Der Anteil grenzüberschreitender Transaktionen erreichte den höchsten Stand seit drei Jahren. Besonders kanadische und japanische Investoren zeigten eine deutlich höhere Marktaktivität: Kanadische Fonds investierten rund 5,4 Mrd. EUR, vor allem in großvolumige Wohnportfolios in Deutschland und den Niederlanden. Japanische Investoren erreichten mit knapp 1 Mrd. EUR ein Rekordniveau und konzentrierten sich vor allem auf Büroobjekte in London, Madrid und Mailand.<sup>7</sup>

Insgesamt bleibt das Marktumfeld durch geopolitische Spannungen und strukturelle Anpassungsprozesse geprägt. Gleichwohl sprechen die hohe Zahl laufender Transaktionen, stabile Bewertungen und eine leichte Zinserholung für eine zunehmende Marktstabilisierung im weiteren Jahresverlauf.

## Fondsstrategie und Bericht des Fondsmanagers

Das Immobilienvermögen des Catella European Residential ist mit einer Veränderung von 1.385,35 Mio. EUR zum Geschäftsjahresbeginn auf 1.407,03 Mio. EUR per 31.10.2025 leicht angestiegen. Wir verzeichnen eine ungebrochen hohe Nachfrage an Wohneinheiten der Fondssimmobilie, die eine Leerstandsquote von 1,8 % reflektiert.

## Performance

Der Catella European Residential konnte seit 27.12.2007 eine Gesamtrendite von 167,1 % erwirtschaften (Stand: 31.10.2025). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2025/2026 (01.05.2025 bis 31.10.2025) lag die BVI-Gesamtrendite bei 0,8 %, welches die insgesamt stabilisierenden Marktindikatoren widerspiegelt.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.10.2025 rd. 183,0 Mio. EUR (14,8 % des Nettofondsvolumens).

## Finanzierungen

Der Catella European Residential erreicht durch die vorausschauende Finanzierungsplanung und frühzeitige Fixierung von Kreditkonditionen einen im aktuellen Marktvergleich niedrigen durchschnittlichen Zinssatz von 1,7 % bei einer gewichteten Restlaufzeit von 4,2 Jahren. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025/2026 wird lediglich ein Kreditvolumen von 27,3 Mio. EUR (ca. 2,2 % des Nettofondsvolumens) fällig.

## Käufe/Verkäufe

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres erfolgte eine Akquisition einer Wohnanlage mit Baujahr 2025 in Hannover. Von den 93 Wohnungen sind 30 gefördert. Im Erdgeschoss befindet sich eine Kindertagesstätte. Der geplante Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten ist geplant für Ende 2025 / Anfang 2026.

Darüber hinaus wurde der zweite Bauabschnitt (Haus 3&4) der Projektentwicklung Zwenkau (Leipzig) in den Fonds übernommen und somit das Gesamtprojekt eingegliedert.

<sup>1</sup> European Central Bank (2025) – ECB staff macroeconomic projections for the euro area, September 2025. [https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202509\\_ecbstaff~c0da697d54.en.html](https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202509_ecbstaff~c0da697d54.en.html).

<sup>2</sup> European Central Bank (2025) – ECB staff macroeconomic projections for the euro area, September 2025, [https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202509\\_ecbstaff~c0da697d54.en.html](https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202509_ecbstaff~c0da697d54.en.html).

<sup>3</sup> Council of the European Union (2025): Press release: Council supports postponement of ETS 2 start to 2028. Brussels, 5 Nov 2025, <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/>.

<sup>4</sup> European Central Bank (2025): Survey of Professional Forecasters – Q3 2025. [https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb\\_surveys/survey\\_of\\_professional\\_forecasters](https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/survey_of_professional_forecasters).

<sup>5</sup> European Central Bank (2025) – ECB staff macroeconomic projections for the euro area, September 2025. [https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202509\\_ecbstaff~c0da697d54.en.html](https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202509_ecbstaff~c0da697d54.en.html).

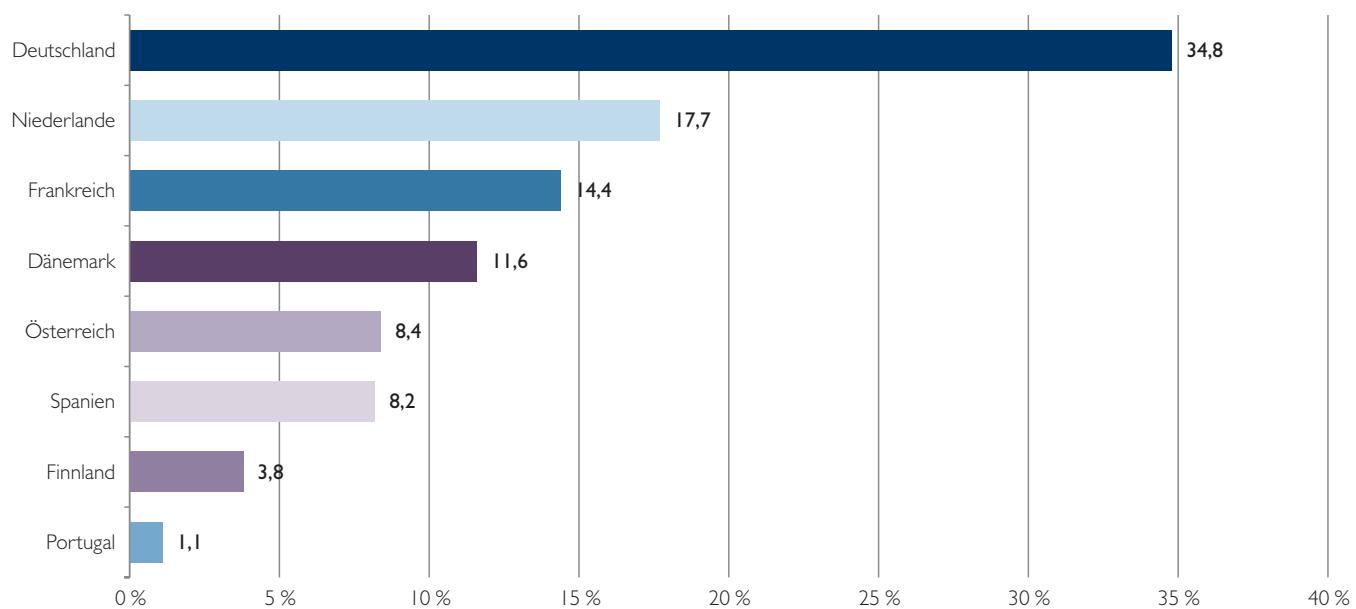
<sup>6</sup> MSCI (2025) – Capital Trends Europe Q3 2025.

<sup>7</sup> MSCI (2025) – Capital Trends Europe Q3 2025.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondssimmobilien

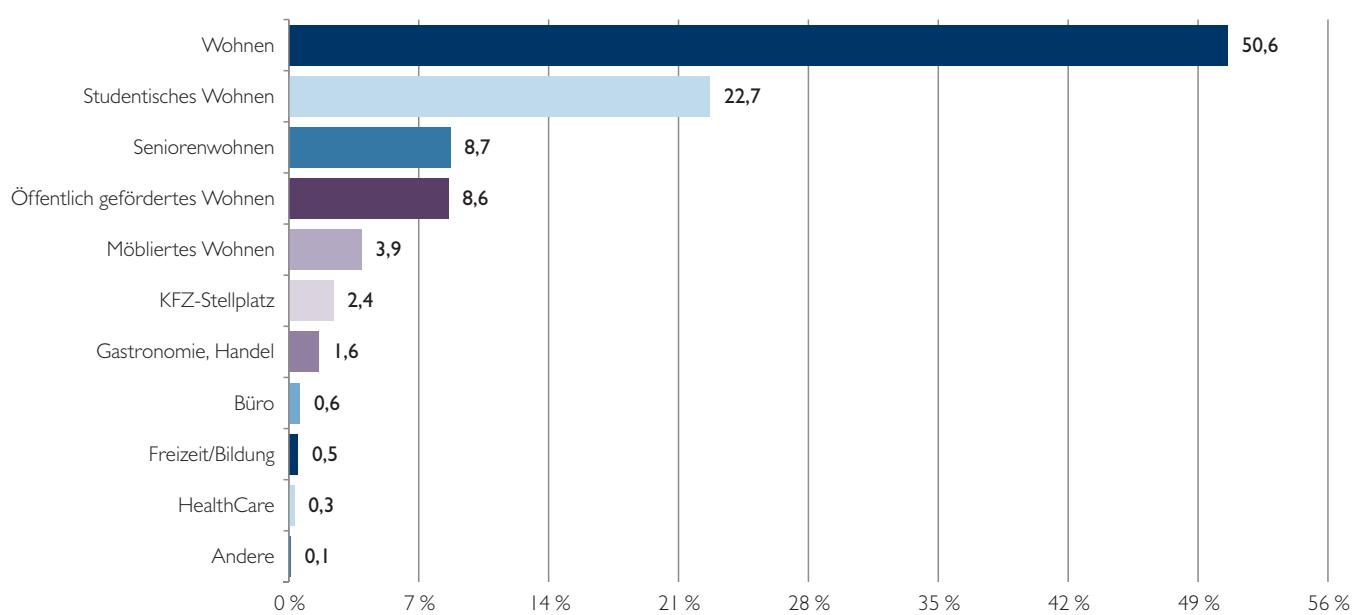
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Nutzungsarten der Fondssimmobilien

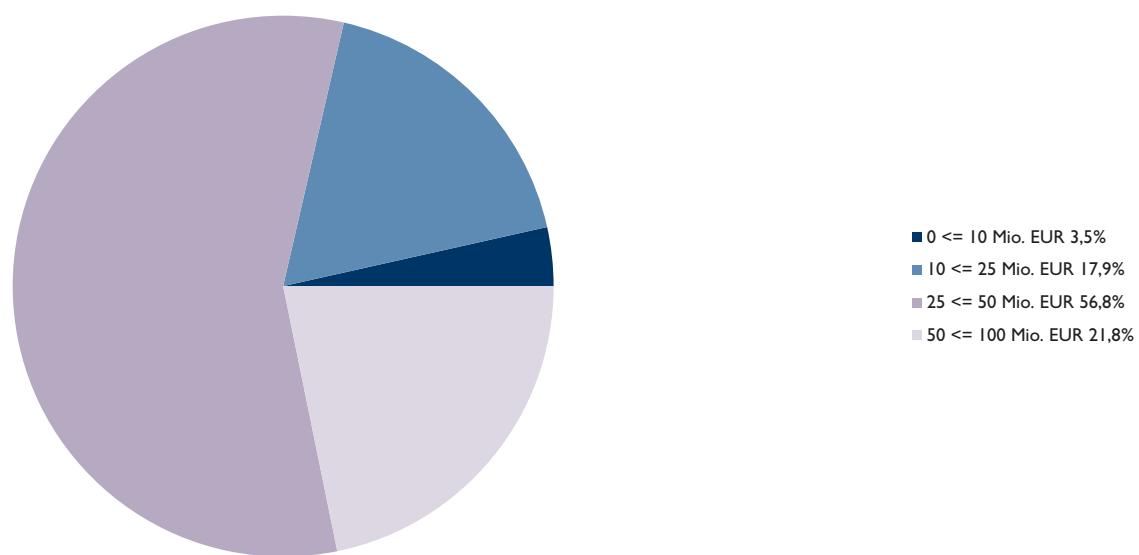
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Größenklassen der Fondsimmobilien

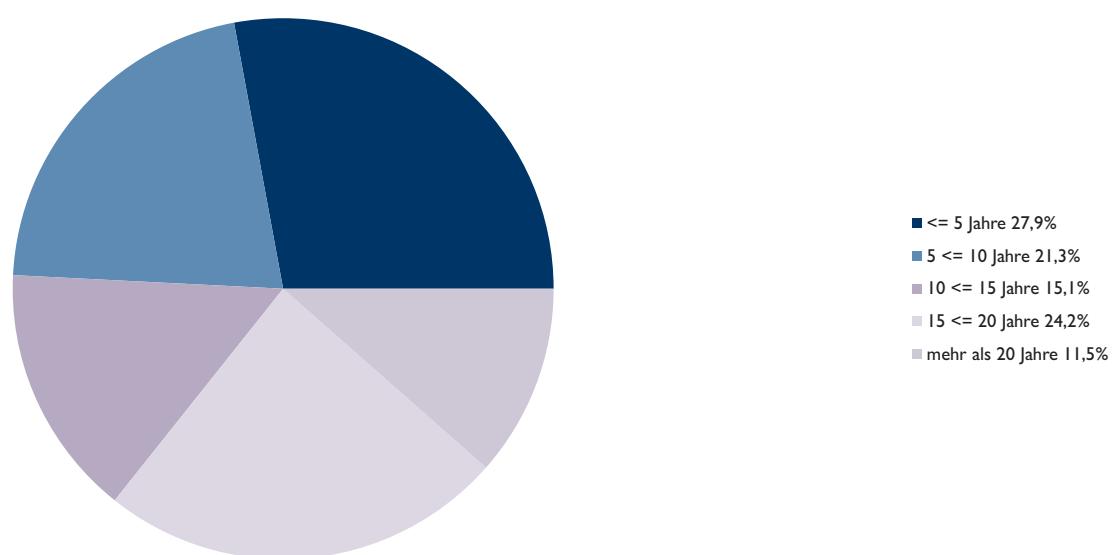
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

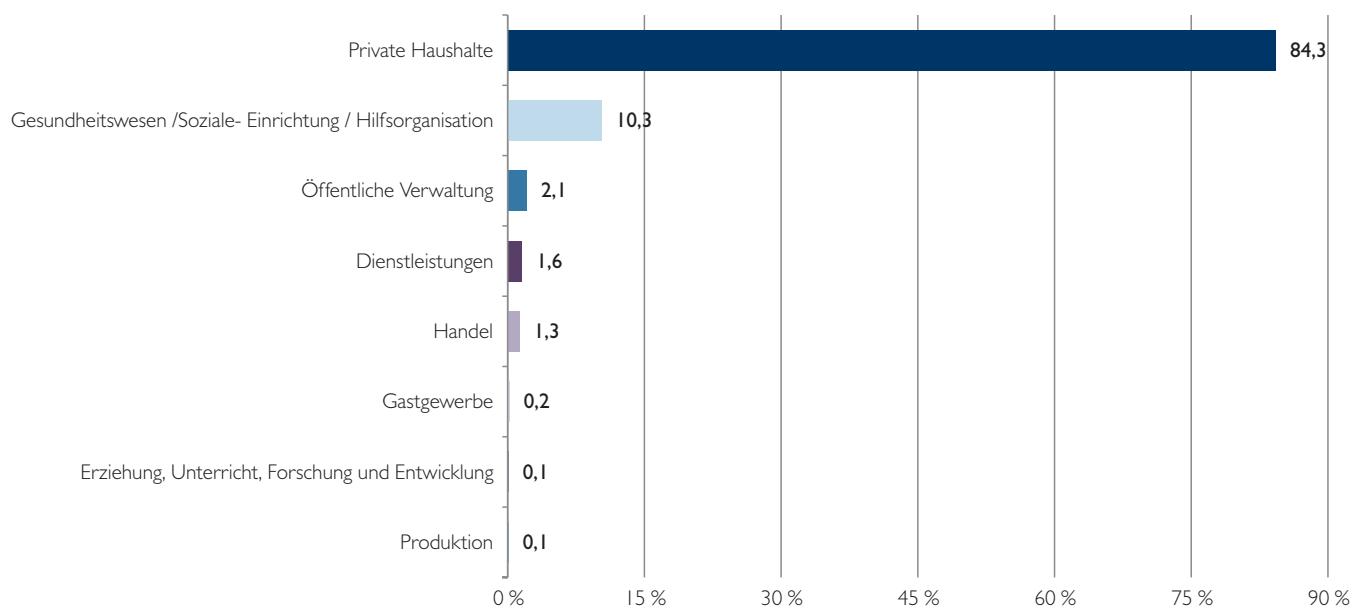
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerters angegebenen Restnutzungsdauern)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondseigentum	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondseigentum
Euro-Kredite	127.949	9,1	157.822	11,2
DKK	0,0	0,0	40.703	2,9
<b>GESAMT</b>	<b>127.949</b>	<b>9,1</b>	<b>198.524</b>	<b>14,1</b>

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	7.234	0,6
<b>GESAMT</b>	<b>7.234</b>	<b>0,6</b>

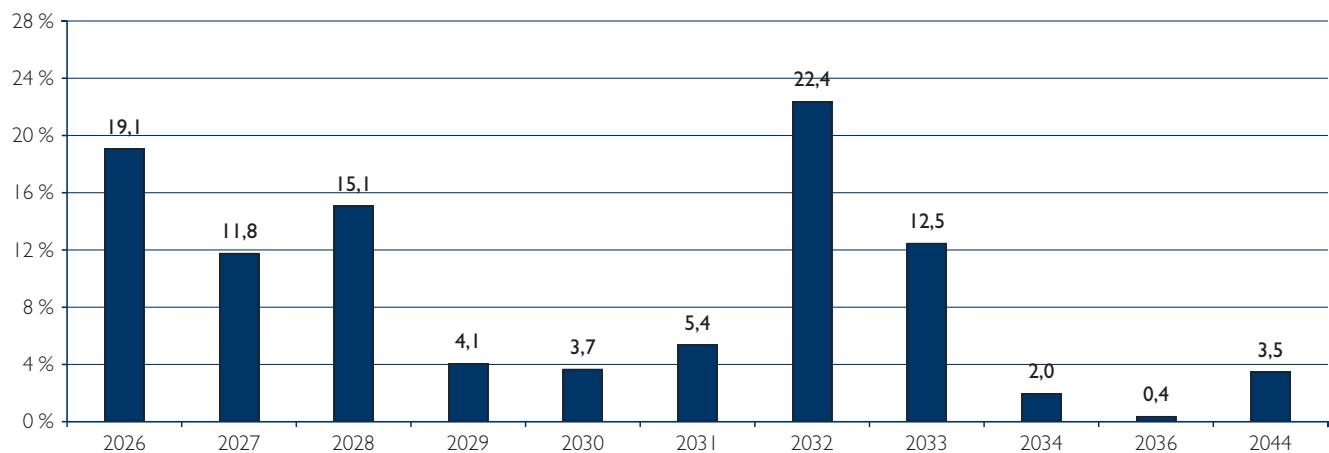
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	44.356	13,6
1 bis 2 Jahre	58.659	18,0
2 bis 5 Jahre	84.248	25,8
5 bis 10 Jahre	137.956	42,3
über 10 Jahre	1.255	0,4
<b>GESAMT</b>	<b>326.473</b>	<b>100,0</b>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

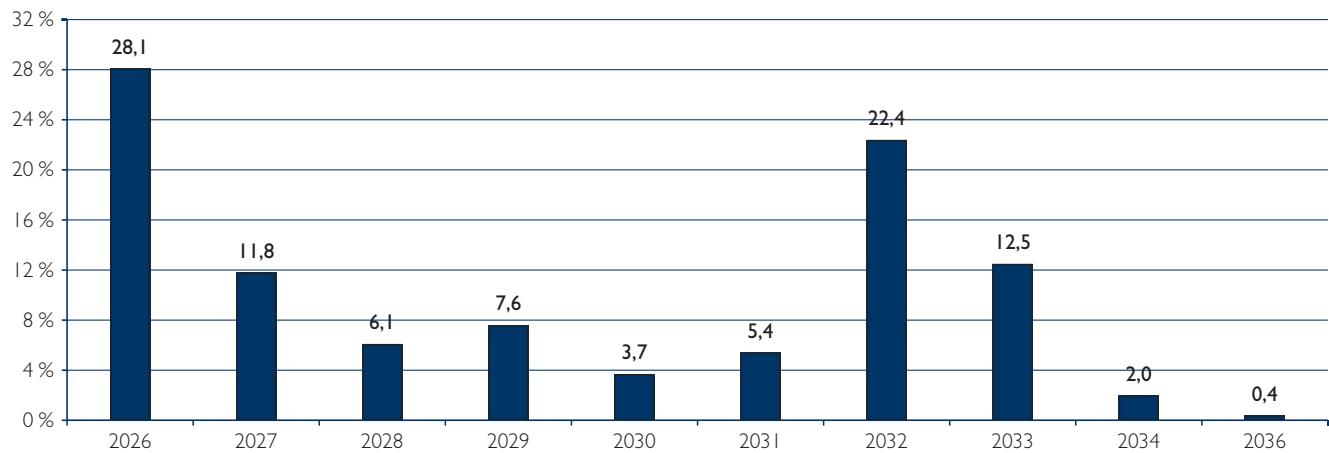
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 326.473 TEUR.

## Personal und Organisation

Herr Michel Fischier wurde am 13. Mai 2025 als Aufsichtsratsmitglied bestellt.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 (Vermögensübersicht)

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
I.	<b>Immobilien</b>  (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1.	Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	403.095.000,00	32,60
2.	Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	29.860.000,00	2,42
	<b>Summe der Immobilien</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>432.955.000,00</b>	<b>35,02</b>
II.	<b>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>  (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1.	Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(66.068.336,20)	411.486.702,41	33,28
	<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (davon in Fremdwährung)	(66.068.336,20)	<b>411.486.702,41</b>	<b>33,28</b>
III.	<b>Liquiditätsanlagen</b>  (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1.	Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(871.426,11)	183.044.286,02	14,81
	<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b> (davon in Fremdwährung)	(871.426,11)	<b>183.044.286,02</b>	<b>14,81</b>
IV.	<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1.	Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.481.214,91	0,52
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(42.824.565,98)	338.108.824,92	27,35
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(213.589,94)	3.048.763,94	0,25
4.	Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.368.064,68	0,84
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(-193.945,99)	4.034.231,12	0,33
5.	Andere (davon in Fremdwährung)	(197.676,03)	6.024.147,27	0,49
	<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(43.041.885,96)	<b>368.065.246,84</b>	<b>29,77</b>
	<b>Summe der Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(109.981.648,27)	<b>1.395.551.235,27</b>	<b>112,88</b>
<b>B. Schulden</b>				
I.	<b>Verbindlichkeiten aus</b>			
1.	Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-127.949.010,68	-10,35
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.930.019,13	-0,24
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.347.470,06	-0,35
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.932.840,14	-0,32

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 (Vermögensübersicht)

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)		-139.159.340,01	-11,26
II.	Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-20.073.133,91	-1,62
	Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)		-159.232.473,92	-12,88
C.	Fondsvermögen Anteilwert (EUR) Umlaufende Anteile	1.236.318.761,35	14,72	100,00 84.014.605

Devisenkurse per 30.10.2025

Dänische Kronen | Euro 7,46805 DKK

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 30.10.2025 veröffentlichten Devisenkursen in Euro umgerechnet.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2025 weist der Catella European Residential ein Netto-Fondsvermögen von 1.236.319 TEUR aus. Bei 84.014.605 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 14,72 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 838.402 Anteile ausgegeben und 496.357 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 5.027 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 432.955 TEUR. Es setzt sich aus 16 Wohnimmobilien und zwei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 411.487 TEUR.

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

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

## **Liquiditätsanlagen**

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 183.044 TEUR (Stand 30.04.2025: 253.287 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

## **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 368.065 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (6.481 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 4.102 TEUR sowie aus Mietforderungen in Höhe von 2.379 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (338.109 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.895 TEUR.

Es bestehen Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 154 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 10.368 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 4.034 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.049 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 6.024 TEUR. Darin sind enthalten die Forderungen aus Anteilgeschäften in Höhe von 5.000 TEUR, Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 717 TEUR, Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 198 TEUR, sonstige Forderungen für die Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 102 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 5 TEUR sowie Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 2 TEUR.

## **Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 139.159 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 127.949 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 2.930 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 4.347 TEUR werden mit 4.342 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 3.933 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilsumsatz in Höhe von 1.912 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 773 TEUR, Passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 672 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 347 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 140 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 104 TEUR und Verbindlichkeiten für die Immobilienbewirtschaftung in Höhe von -15 TEUR.

## **Rückstellungen**

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 20.073 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 19.824 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 132 TEUR, sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 117 TEUR gebildet.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
1		Voltastraße 63-65 DE - 60486 Frankfurt am Main	W	G/H W K      1,2 92,2 6,6
2		Frankfurter Straße 8-10 DE - 35037 Marburg	W	I W      0,1 99,9
3		Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17 DE - 35037 Marburg	W	I W      0,1 99,9
4		John-Schehr-Straße 20,20a,22,24 Eugen-Schönhhaar-Straße 8 DE - 10407 Berlin	G/W	B G/H W K      3,2 18,9 74,4 3,5
5		Josephsburgstraße 4,4a,6,8 DE - 81673 München	W	W K B      84,2 5,0 10,8
6		Erik-Nölting-Straße 8,10 DE - 40227 Düsseldorf	G/W	B W K      18,2 75,6 6,2

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

- A Aufzug
- EBK Einbauküche
- G Garage
- K Klimaanlage
- SP Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
04/2008 (Immobilie)	63	2008	4.698	101	9.846	A, G, EBK
08/2010 (Immobilie)	41	1936 / 1996	3.086	42 / 1	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	662 / 1.207	4.967	A, SP, G
09/2010 (Immobilie)	65	2010	1.439	329 / 328	1.628	SP, G, A

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
7	 Eppendorfer Weg 14 Marthastraße 45 DE - 20259 Hamburg	W	W 94,8 K 4,9 A 0,3
8	 Ernsthaldenstraße 43-49 DE - 70565 Stuttgart	W	G/H 3,5 W 93,2 K 1,3 B 2,0
9	 Hochstadtring 32-34 DE - 53119 Bonn	W	W 94,7 K 5,3
10	 Nancystraße 22 DE - 76187 Karlsruhe	W	G/H 0,4 W 99,0 K 0,6
11	 Goßlerstraße 75,77 DE - 37073 Göttingen	W	G/H 0,4 W 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 <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
02/2011 (Immobilie)	61	2006	816	-	2.019	A, G, SP, EBK
10/2011 (Immobilie)	56	2011	7.802	871 / 872	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	-	3.936	A, SP, EBK, G
01/2019 (Immobilie)	52	2017	2.753	-	6.480	A, EBK, G

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
13		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 0,4 G/H 0,4 W 92,5 K 6,7
17		Am Vögenteich 25,25a DE - 18055 Rostock	W	B 13,8 W 81,1 K 5,1
18		Seepromenade 10,12,14,16 DE - 04442 Zwenkau	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 <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
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	2012 / 2022	3.561	1.242	8.031	A, EBK, G, SP
12/2024 (Immobilie)	60	2025	7.009	-	-	A, G

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> 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: 625 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
21	 Rue Léon Bourgeois I 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 Labége	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 K	W 93,6 K 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 <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
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

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
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 13,2 86,8
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 135 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 98,3 1,2
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 <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	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	109	2.183	A, EBK
08/2012 (Immobilie) 08/2012 (Beteiligung)	28	1993	8.749	134	9.892	A, SP, EBK, G
12/2012 (Immobilie) 07/2010 (Beteiligung)	70	2015	3.842	50	4.560	A, SP, EBK, G

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
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 <sup>6</sup>	G/H 1,1 W 90,1 F 5,1 K 3,7
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 12,6 W 86,9 K 0,5
34	-		CATELLA CER HOLDING SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 37.561 TEUR Gesellschafterdarlehen: - 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 80,2 K 16,0 A 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 <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
01/2014 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	50	2015	1.457	278	3.830	A, EBK
06/2014 (Immobilie) 06/2014 (Beteiligung)	62	2017	3.303	1.446 / 1.901	17.759	A, EBK
11/2014 (Immobilie) 11/2014 (Beteiligung)	50	1989 / 2005 / 2015	1.394 / 1.396	1.247	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

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
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 98,4 1,4
37	-	CERF Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 22.530 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
38	-	CERF Austria 02 GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 20.658 TEUR Gesellschafterdarlehen: - 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 K A 97,7 1,2 1,1
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 0,2 99,2 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 <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
09/2019 (Immobilie) 01/2019 (Beteiligung)	64	2019	2.958	22	7.031	A, EBK, G, SP
10/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
10/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
03/2020 (Immobilie) 04/2019 (Beteiligung)	75	2020	8.968 / 8.968	-	14.398	EBK, G, A, K
03/2020 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	63	2008	4.961	448 / 446	20.032	A, EBK, G
03/2020 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	62	2007	5.532	1.102 / 1.100	19.950	A, EBK, G

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
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: - 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		Truu Gelingstraat 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  2,1 89,8 5,5 2,4 0,2
46		Truu Gelingstraat 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  5,7 91,3 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: 10.500 TEUR	W, E <sup>6</sup>	W K  99,1 0,9

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

- A Aufzug
- EBK Einbauküche
- G Garage
- K Klimaanlage
- SP Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	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 / 1.379	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

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
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: - TEUR	-	

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

- A Aufzug
- EBK Einbauküche
- G Garage
- K Klimaanlage
- SP Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	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)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
-------------	----------------------	----------------------------------	------------------------	--------------------------------------

54 - CER Finland 01 Holding Ky, Helsinki  
Beteiligungsquote: 100,0 %  
Gesellschafterkapital: 14.213 TEUR  
Gesellschafterdarlehen: - 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<sup>1,2</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
-------------	----------------------	----------------------------------	------------------------	--------------------------------------

56 - BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen  
Beteiligungsquote: 100,0 %  
Gesellschafterkapital: 46 TDKK  
Gesellschafterdarlehen: - TDKK

57 - BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen  
Beteiligungsquote: 100,0 %  
Gesellschafterkapital: 9 TDKK  
Gesellschafterdarlehen: - 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 <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
---------------------------	------------------	-------------------	--------------------------------------	--	---	---------------------------

12/2023 (Beteiligung)

12/2024 (Beteiligung)

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
---------------------------	------------------	-------------------	--------------------------------------	--	---	---------------------------

12/2011 (Beteiligung)

08/2012 (Beteiligung)

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

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
59		-	BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 39 TDKK Gesellschafterdarlehen: - 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: - 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: - 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 <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	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)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
65	 Irmavej 2-14 DK - 2610 Rodovre	BF BER Denmark 05 K/S, Copenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 131.090 TDKK Gesellschafterdarlehen: 142.000 TDKK	W	W K 98,5 1,5

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

- A Aufzug
- EBK Einbauküche
- G Garage
- K Klimaanlage
- SP Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
07/2018 (Immobilie) 04/2013 (Beteiligung)	73	2018	4.137	-	8.117	SP, G, A, EBK, K

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.894,7	3,9	1.857/1.886	49.060,0/49.200,0	-
374,3	5,2	359	7.500,0/6.880,0	-
700,3	6,3	665/666	11.000,0/11.400,0	4,7
959,9	4,4	891/901	22.330,0/21.800,0	28,5
977,9	3,7	973/978	26.900,0/26.200,0	27,9
339,9	4,4	332/333	7.950,0/7.640,0	54,1
391,5	3,9	389/390	10.300,0/9.620,0	29,5
2.206,8	4,6	2.149/2.127	47.700,0/47.380,0	25,2
569,4	4,4	562/563	13.300,0/12.860,0	41,1
917,9	4,9	884/883	18.460,0/18.900,0	32,8
802,8	5,1	798	15.860,0/15.600,0	31,5
900,6	4,9	874	18.970,0/17.780,0	40,1
903,9	4,6	882	19.460,0/19.900,0	39,5
1.418,0	4,8	1.418	28.810,0/30.460,0	40,8
799,3	4,5	799	18.100,0/17.270,0	-

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2025, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
16	Versmannstraße 26,28,30 DE - 20457 Hamburg	6,6	Private Haushalte	0,1
17	Am Vögenteich 25,25a DE - 18055 Rostock	1,5	Gesundheitswesen /Soziale- Einrich- tung / Hilfsorganisation	5,6
18	Seepromenade 10,12,14,16 DE - 04442 Zwenkau	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrich- tung / 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 <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
19	Rue Léon Bourgeois 1 FR - 74100 Ville-la-Grand	4,4	Private Haushalte	-
20	Avenue de la Tolosane 221 FR - 31670 Labége	12,0	Private Haushalte	0,7
21	Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München	1,1	Gesundheitswesen /Soziale- Einrich- tung / Hilfsorganisation	-
22	Willy-Brandt-Allee 16-22 DE - 81829 München	1,2	Private Haushalte	0,1
23	Place du Québec 128,144 FR - 34000 Montpellier	6,5	Dienstleistungen	-
24	Cours Monseigneur Romero 31 FR - 91000 Évry	1,8	Private Haushalte	0,6
25	Impasse André Marfaing 1,3,5 FR - 31400 Toulouse	13,1	Private Haushalte	0,7
26	Bâtiment H-I FR - 01170 Gex	0,4	Private Haushalte	0,2

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.279,7	3,7	1.319/1.311	33.470,0/34.800,0	54,9
1.542,8	4,4	1.541/1.539	34.870,0/35.900,0	42,4
2.346,1	4,8	2.346/2.360	49.370,0/48.910,0	34,8

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
503,9	4,8	504	10.410,0	-
3.154,5	11,7	3.094/3.052	27.000,0/26.930,0	-
1.506,6	3,4	1.651/1.411	44.300,0/44.900,0	29,9
1.886,7	3,2	2.170/1.875	59.100,0/57.400,0	39,0
429,8	6,6	422/426	6.660,0/6.460,0	-
696,6	6,5	694/695	10.830,0/10.650,0	-
3.628,4	11,3	3.606/3.585	32.400,0/31.790,0	-
900,3	5,3	899	17.200,0/16.920,0	-

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2025, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
27	Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bègles	5,3	Private Haushalte	0,7
28	Hofwijckstraat 53,55 NL - 2515 RN Den Haag	2,2	Dienstleistungen	1,9
29	Admiralteitskade 50 NL - 3063 ED Rotterdam	0,9	Private Haushalte	-
30	Victoriapark 90 NL - 5611 BM Eindhoven	1,1	Handel	0,6
31	Calle de Eduardo Barreiros ES - 28041 Madrid	4,3	Private Haushalte	3,6
32	Munzinger Straße 1a DE - 79111 Freiburg	25,9	Öffentliche Verwaltung	0,1
33	Calle Alcalde José Huete López ES - 28342 Madrid	6,4	Private Haushalte	4,4
34	Avenida de Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria-Gasteiz	0,5	Private Haushalte	-
35	Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria-Gasteiz	0,7	Private Haushalte	-
36	Bertha-von-Suttner-Gasse 10a-12a AT - 1220 Wien	4,6	Private Haushalte	7,5
37	Dresdner Straße 17-19 AT - 1200 Wien	1,9	Handel	7,7
38	Truus Gelsingstraat 305-593 NL - 6663 AA Nijmegen	-	Dienstleistungen	6,5
39	Truus Gelsingstraat 69-303 NL - 6663 AA Nijmegen	-	Dienstleistungen	8,3
40	Rua Quinta da Lobita 10 PT - 2775-621 Carcavelos	20,1	Private Haushalte	0,6
41	Peuraniitty 1 FI - 02750 Espoo	6,8	Private Haushalte	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
959,8	7,2	947/946	13.140,0/13.610,0	-
4.663,7	6,1	4.743/4.608	78.610,0/74.600,0	26,1
1.923,7	5,3	1.846/1.898	37.430,0/34.950,0	-
2.874,5	5,3	2.952/2.864	53.730,0/54.600,0	22,5
1.639,1	5,5	1.628	29.630,0/29.940,0	-
2.906,2	7,1	2.882/2.884	41.570,0/40.800,0	32,8
1.979,0	6,9	1.918/1.932	29.140,0/28.410,0	-
1.534,9	5,3	1.522	27.490,0/30.910,0	31,3
1.458,6	5,3	1.442/1.447	28.890,0/25.640,0	32,0
2.241,3	4,0	2.204/2.203	54.600,0/56.500,0	44,3
2.490,9	4,0	2.481	62.300,0/62.400,0	53,9
2.135,4	4,8	2.103	43.010,0/46.110,0	-
1.768,2	4,7	1.753/1.752	36.120,0/38.510,0	-
1.832,5	11,9	1.555/1.608	15.300,0/15.500,0	-
628,5	6,3	630/627	10.300,0/9.740,0	-

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2025, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
42	Kokontie 17 FI - 04200 Kerava	8,0	Private Haushalte	-
43	Paasikoskenraitti 2 FI - 33250 Tampere	0,8	Private Haushalte	-
44	Vanha Littoistentie 12 FI - 20520 Turku	3,5	Private Haushalte	-
45	Nuppulantie 40 FI - 20320 Turku	6,5	Private Haushalte	-

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
46	Bodil Ipsens Vej 2-6 DK - 2500 Valby	-	Dienstleistungen	0,1
47	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg	0,3	Gesundheitswesen /Soziale- Einrich- tung / 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	0,2

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
630,1	6,8	629/630	9.370,0/9.280,0	-
795,2	6,3	793	12.500,0/12.600,0	-
831,5	6,3	828	13.100,0/13.500,0	-
534,4	6,8	536	7.870,0/7.860,0	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
2.125,1	4,5	2.107	47.134,1/48.339,3	23,9
1.215,6	4,6	1.205	27.303,0/25.575,6	26,8
623,2	4,8	619	13.524,3/12.640,5	-
1.396,3	4,4	1.388	32.806,4/30.664,0	26,8
1.904,2	4,4	1.887/1.891	42.045,8/45.205,9	31,4

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2025, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
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	Hochstadtring 32-34 DE - 53119 Bonn	7.310,6	783,0	364,4	418,6	10,7	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I: Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
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	-	-	-
12	Rue Philippe Séguin 210 FR - 30000 Nîmes	18.400,0	636,4	322,1	314,4	3,5	31,3	198,2	38
13	Avenue Armand Lanoux 18 FR - 66750 Saint-Cyprien	18.920,0	656,4	331,2	325,2	3,5	32,2	204,1	38
14	Avenue de Paris 13-15 FR - 95290 L'Isle Adam	30.680,0	1.046,4	537,0	509,4	3,4	51,4	325,3	38
15	Rue du Docteur Goy 265 FR - 74930 Reignier- Ésery	16.500,0	572,3	287,5	284,8	3,5	28,2	230,4	49
16	Versmannstraße 26,28,30 DE - 20457 Hamburg	37.397,3	3.531,8	1.648,2	1.883,6	9,4	176,6	2.119,1	72
17	Am Vögenteich 25,25a DE - 18055 Rostock	35.249,5	3.354,5	1.769,9	1.584,6	9,5	168,5	2.219,3	74
18	Seepromenade 10,12,14,16 DE - 04442 Zwenkau	54.700,0	5.411,0	2.942,5	2.468,5	9,9	225,8	5.071,7	109

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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	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
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 Labége		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 31. Oktober 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	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
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 1 S.à r.l.	63.811,2	3.162,5	-	3.162,5	5,0	13,3	163,6	-	-	-
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	32,9	553,1	91		
BERF France 6 SNC		-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Truus Gelsingstraat 305-593 NL - 6663 AA Nij- megen	43.676,5	146,9	-	146,9	0,3	7,5	124,8	91	

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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	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
28	Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bègles	10.385,0	-	-	-	-	-	-	-	-
BERF 10 GmbH & Co. KG	6.689,8		541,3	-	541,3	8,1	27,1	455,6	91	
29	Truus Gelingstraat 69-303 NL - 6663 AA Nij- megen	36.366,5	176,7	-	176,7	0,5	8,9	148,7	91	
BERF 14 GmbH & Co. KG	21.880,5		819,4	-	819,4	3,7	-	-	-	
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	-	-	-	
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	20,9	-	-	
32	Victoriapark 90 NL - 5611 BM Eindho- ven	31.541,6	-	-	-	-	-	-	-	
CATELLA CER HOLDING SPAIN, S.L.	41.009,7		1.550,0	-	1.550,0	3,8	77,5	647,6	35	
CERF Deutschland 01 GmbH	8.528,0		580,5	-	580,5	6,8	29,5	230,1	46	

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
33	Munzinger Straße 1a DE - 79111 Freiburg	33.691,6	1.701,6	1.558,0	143,6	5,1	83,9	656,8	46	
34	BERF Spain Madrid Villa- verde, S.L.  Calle de Eduardo Bar- reiros ES - 28041 Madrid	27.165,9	674,7	-	674,7	2,5	34,9	267,3	45	
35	CATELLA ERF SPAIN 02, S.L.  Calle Alcalde José Huete López ES - 28342 Madrid	25.844,2	440,8	-	440,8	1,7	22,3	193,1	52	
36	CERF Austria 01 TopCo GmbH  CERF Austria 02 GmbH  CATELLA ERF VITORIA S, S.L.  Avenida de Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria- Gasteiz	28.496,5	1.905,0	-	1.905,0	6,7	95,2	1.365,2	47	
37	Avenida de Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria- Gasteiz  Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria- Gasteiz  CERF Austria 03 PropCo GmbH & Co. KG	26.100,0	1.214,1	-	1.214,1	4,7	61,0	528,4	52	

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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	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
38	Bertha-von-Suttner- Gasse 10a-12a AT - 1220 Wien	55.525,9	145,9	-	145,9	0,3	6,2	103,5	58	
	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 31. Oktober 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	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
-------------	---------------------------	---	---	---	---	--	--	--	---	--

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 38,3 618,9 97

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	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
-------------	---------------------------	---	---	---	---	--	--	--	---	--

BF BER Denmark 02 ApS - - - - - - - - -

BF BER Denmark 04 ApS - - - - - - - - -

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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	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
	BF BER Denmark 03 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	Bodil Ipsens Vej 2-6 DK - 2500 Valby	28.243,7	708,5	100,4	608,1	2,5	-	-	-	-
	BF BER Denmark 05 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg	15.056,1	156,4	90,0	66,4	1,0	-	-	-	-
48	Irmavej 2-14 DK - 2610 Rodovre	31.189,6	921,6	147,2	774,5	3,0	46,1	246,6	32	
	BF BER Denmark 06 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER Denmark 07 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	Dr. Margrethes Vej 1-7 DK - 4000 Roskilde	7.904,4	248,0	47,2	200,8	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	493,0	118,5	374,5	2,5	-	-	-	-
	BF BER Denmark 14 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

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

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

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

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

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

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

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

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

### Verkäufe

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

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

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

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025- Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 183.044 TEUR (14,8 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Areal Bank AG, Wiesbaden	515	-
Banco Finantia S.A., Lissabon	8	-
Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	30.388	-
Bayerische Landesbank AöR, München	26	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	8.627	davon 6.508 TDKK
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	14.826	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	33.000	-
Evangelische Bank eG, Kassel	0	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	19.301	-
Landesbank Berlin AG, Berlin	5.556	-
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	37.000	-
LIGA Bank eG, Regensburg	22.000	-
Oberbank AG, München	6.754	-
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	5.043	-
Summe	183.044	

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 102.808 TEUR.

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.10.2025

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 31.10.2025

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.10.2025

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.10.2025

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025- Teil II:

## VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.10.2025

### 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	12.035	11.998	37
EUR - DKK	132.000 TDKK	17.764	17.695	68
EUR - DKK	91.500 TDKK	12.308	12.263	44
EUR - DKK	73.500 TDKK	9.864	9.850	14
EUR - DKK	49.500 TDKK	6.645	6.633	12
EUR - DKK	73.000 TDKK	9.816	9.782	34
EUR - DKK	129.800 TDKK	17.412	17.388	24
EUR - DKK	73.500 TDKK	9.857	9.844	14
EUR - DKK	90.000 TDKK	12.072	12.054	18
EUR - DKK	<b>802.300 TDKK</b>	<b>107.774</b>	<b>107.508</b>	<b>265</b>
				<b>265</b>

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	44.500 TDKK	5.968	5.959	10
EUR - DKK	91.700 TDKK	12.311	12.281	30
EUR - DKK	68.000 TDKK	9.120	9.107	13
EUR - DKK	143.000 TDKK	19.230	19.162	68
EUR - DKK	107.000 TDKK	14.389	14.338	51
EUR - DKK	126.100 TDKK	16.912	16.898	14
EUR - DKK	101.000 TDKK	13.544	13.538	6
EUR - DKK	86.000 TDKK	11.532	11.527	5
EUR - DKK	<b>767.300 TDKK</b>	<b>103.006</b>	<b>102.808</b>	<b>198</b>
				<b>198</b>

### II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)		6.481.214,91		0,52
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenforderungen		4.102.692,27		
davon Mietforderungen		2.378.522,64		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(42.824.565,98)	338.108.824,92		27,35
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(213.589,94)	3.048.763,94		0,25
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(-193.945,99)	14.402.295,80		1,16
bei Immobilien		10.368.064,68		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.034.231,12		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(197.676,03)	6.024.147,27		0,49
davon aus Anteilumsatz		4.999.987,84		
davon aus Sicherungsgeschäften		197.676,03		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
103.006.008,26	102.808.332,23	197.676,03		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-127.949.010,68		-10,35
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.930.019,13		-0,24
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.347.470,06		-0,35
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.932.840,14		-0,32
davon aus Anteilumsatz		-1.912.300,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>-20.073.133,91</b>		<b>-1,62</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>		<b>1.236.318.761,35</b>		<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>14,72</b>		
<b>Umlaufende Anteile</b>		<b>84.014.605</b>		

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2025 bis zum 31. Oktober 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland <i>(davon in Fremdwährung)</i>		1.781.477,20		
	(1.688,02)			
2. Sonstige Erträge <i>(davon in Fremdwährung)</i>		9.190.170,79		
	(1.268.674,25)			
3. Erträge aus Immobilien <i>(davon in Fremdwährung)</i>		9.624.707,38		
	(0,00)			
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften <i>(davon in Fremdwährung)</i>		0,00		
	(0,00)			
<b>Summe der Erträge</b>		<b>20.596.355,37</b>		
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten		-3.466.838,11		
a) Betriebskosten		-1.965.009,78		
	(0,00)			
b) Instandhaltungskosten		-825.812,69		
	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		-609.486,01		
	(0,00)			
d) Sonstige Kosten		-66.529,63		
	(0,00)			
2. Steuern		-1.475.037,54		
a) davon inländische Steuern		-197.498,92		
	(0,00)			
b) davon ausländische Steuern		-1.277.538,62		
	(0,00)			
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen <i>(davon in Fremdwährung)</i>		-852.230,54		
	(0,00)			
4. Verwaltungsvergütung		-4.706.245,91		
5. Verwahrstellenvergütung		-156.812,81		
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-183.348,16		
7. Sonstige Aufwendungen		-381.457,13		
davon Kosten externer Bewerter		-271.988,97		
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>-11.221.970,20</b>		
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>9.374.385,17</b>		

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2025 bis zum 31. Oktober 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
Realisierte Gewinne				270.908,09
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		270.649,30		
(davon in Fremdwährung)	(270.649,30)			
davon aus Finanzinstrumenten	(270.649,30)			
d) Sonstiges		258,79		
(davon in Fremdwährung)	(258,79)			
Realisierte Verluste				-5.601,85
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		-5.231,57		
(davon in Fremdwährung)	(-5.231,57)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-5.231,57)			
d) Sonstiges		-370,28		
(davon in Fremdwährung)	(-187,66)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>265.306,24</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				200.233,67
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>9.839.925,08</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				9.190.085,49
(davon in Fremdwährung)	(803.672,97)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				-8.437.035,96
(davon in Fremdwährung)	(-121.096,95)			
3. Währungskursveränderungen				-72.801,72
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>680.247,81</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>10.520.172,89</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 20.596 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 1.781 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 9.190 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (8.545 TEUR), Erträgen aus Bauzeitzinsen (170 TEUR), Erträgen aus Bewirtschaftung der Immobilien (460 TEUR), Erträgen aus Erstattung von Grunderwerbsteuer (10 TEUR), aus der Auflösung von Rückstellungen (3 TEUR), sowie Erträgen aus Umsatzsteuererstattungen (2 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 9.625 TEUR setzen sich aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (8.111 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (1.514 TEUR) zusammen.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 11.222 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 3.467 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.965 TEUR), Instandhaltungskosten (826 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (609 TEUR) sowie sonstigen Kosten (67 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 1.475 TEUR beinhaltet die Rückstellungen für Körperschaftssteuer im Ausland (1.266 TEUR), Rückstellungen für Körperschaftsteuer im Inland (197 TEUR) sowie Gewerbesteuer im Ausland (12 TEUR).

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 852 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 4.706 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 157 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 183 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 381 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 272 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 95 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 265 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen realisierten Gewinnen (271 TEUR) und realisierten Verlusten (-5 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinnen (0,3 TEUR) und realisierten Verlusten (-0,4 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

## **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich**

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von 200 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 Geschäftsjahrs beträgt 9.840 TEUR.

## **Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 680 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (9.190 TEUR) und Verluste (-8.437 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-73 TEUR).

## **Ergebnis des Geschäftsjahres**

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 10.520 TEUR.

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

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

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

## Sonstige Käufe und Verkäufe

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	102.808.332,23 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Bayerische Landesbank AöR, München
	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
	UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München
	DZ Bank AG, Frankfurt am Main

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	14,72 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	84.014.605 Stück

# Anhang

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

### Inhaltsverzeichnis

- 1. Immobilien
  - 1.1. Grundlagen der Immobilienbewertung
  - 1.2. Ankaufs- und Regelbewertungen
  - 1.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
  - 1.4. Grundstücke im Zustand der Bebauung
- 2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
- 3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
  - 3.1. Bankguthaben
  - 3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
    - 3.2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
    - 3.2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
    - 3.2.3 Investmentanteile
    - 3.2.4 Geldmarktinstrumente
  - 3.3. Derivate
  - 3.4. Wertpapier-Darlehen
  - 3.5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
  - 3.6. Forderungen
  - 3.7. Anschaffungsnebenkosten
  - 3.8. Verbindlichkeiten
  - 3.9. Rückstellungen
    - 3.9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
    - 3.9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
  - 3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
  - 3.11. 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 § 231 Absatz I KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet. Entsprechendes gilt für Immobilien, die durch Immobilien-Gesellschaften (§ 234 KAGB) gehalten werden.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz I 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 Halbdauer 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. Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

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

## 3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 3.11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

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

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

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

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,54 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,03 %
Transaktionskosten	2.685.626,96 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 2.685.626,96 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 Aufwandsentgelte zu.

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 9.190 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (8.545 TEUR), Erträgen aus Bauzeitzinsen (170 TEUR), Erträgen aus Bewirtschaftung der Immobilien (460 TEUR), Erträgen aus Erstattung von Grunderwerbsteuer (10 TEUR), aus der Auflösung von Rückstellungen (4 TEUR), sowie Erträgen aus Umsatzsteuererstattungen (2 TEUR).

# Anhang

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 381 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 272 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 95 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 Besteitung 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 Geschäftsjahrs 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

Wesentliche Änderungen der gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB zur Verfügung zu stellenden Informationen im Geschäftsjahr.

n.a.

## 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.

Risikoprofil

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	1,06
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,13

<sup>1</sup> Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.I der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012.

München, 17. Dezember 2025

**Catella Real Estate AG**



Dr. Bernd Thalmeier  
Vorstandssprecher



Olena Posiko  
Vorstand

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

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

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

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

<sup>2</sup> Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.10.2025.

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % <sup>1</sup>	unbefristet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035+
<b>direkt gehalten</b>												
Deutschland	96,2	1,2	0,7	0,3	0,3	0,3	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2	0,7
Frankreich	0,0	0,0	35,3	22,5	0,0	22,4	0,0	0,0	0,0	0,0	19,9	0,0
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	75,7	1,0	8,0	5,0	0,2	5,0	0,1	0,0	0,0	0,1	4,4	0,5
<b>indirekt gehalten</b>												
Deutschland	55,1	42,8	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	94,4	4,9	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	97,4	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankreich	17,4	2,3	80,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	84,1	3,2	7,3	1,3	0,0	0,5	0,4	0,0	0,0	0,0	2,9	0,2
Portugal	0,0	3,8	96,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Spanien	46,0	0,0	3,8	6,2	6,0	12,3	9,7	9,0	7,0	0,0	0,0	0,1
Österreich	9,5	0,0	0,3	0,0	6,0	0,0	0,1	0,0	11,8	45,1	20,6	6,6
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	56,2	7,1	21,3	1,1	1,3	1,6	1,3	1,1	1,9	3,9	2,5	0,6
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	61,4	5,5	17,8	2,1	1,0	2,5	1,0	0,8	1,4	2,9	3,0	0,6

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

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5  
80331 München  
Telefon +49-89-189 16 65-0  
Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
am 31.12.2024  
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)

### **Michel Fischier** - ab 13.05.2025

Catella AB (publ), Schweden  
Chief Financial Officer (CFO)

### **Prof. Dr. Karl Hamberger**

Pentling  
Rechtsanwalt, Steuerberater

### **Bernd Schöffel**

München  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

## Vorstand

### **Olena Posiko**

### **Dr. Bernd Thalmeier**

## 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

## Externe Bewerter und Ankaufsbe-werter

### 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.

#### **Thore Simon - bis 30.06.2025**

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 - bis 30.06.2025**

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**

IHK-Fachwirt

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

### **Dirk Esselmann - ab 01.07.2025**

Dipl.-Ing. Bauingenieur

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

### **Tobias Gilich - ab 01.07.2025**

Dipl.-Ing.

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

### b) Ankaufsbewerter

#### **Timo Bill**

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

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

### **Klaus Edenthaler - ab 01.07.2025**

Dipl.-Ing.

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

### **Nils Hülshoff - ab 01.07.2025**

Dipl.-Kfm.

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

### **Genadi Mladenov - ab 01.07.2025**

Dipl.-Ing., Architekt, Dipl.-SV (DIA)

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.

### **Thorsten Schräder - bis 30.06.2025**

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

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

### **Dr. Martin Töllner - bis 30.06.2025**

Dipl.-Ing., Architekt

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

### **Carsten Troff - bis 30.06.2025**

Dipl.-Volkswirt

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

### Anlageausschuss

#### **Christoph Schulte**

Pax-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)

# Gremien

## **Stefan Nientit**

KD-Bank eG - die Bank für Kirche und Diakonie

## **Achim Kroh**

Liga Bank

## **Thomas Gelse**

Sparda Bank Hamburg eG ( via Monega)

## **Leon Larisika**

Sparda Bank West eG  
(via Union Investment Institutional GmbH)

## **Gerd Braun**

Sparkasse Aachen

## **Jürgen Lauinger**

Sparkasse Pforzheim

## **Holger Schilling**

Versorgungswerk Landestierärztekammer

## **Patrick Heil**

Volksbank Breisgau Nord

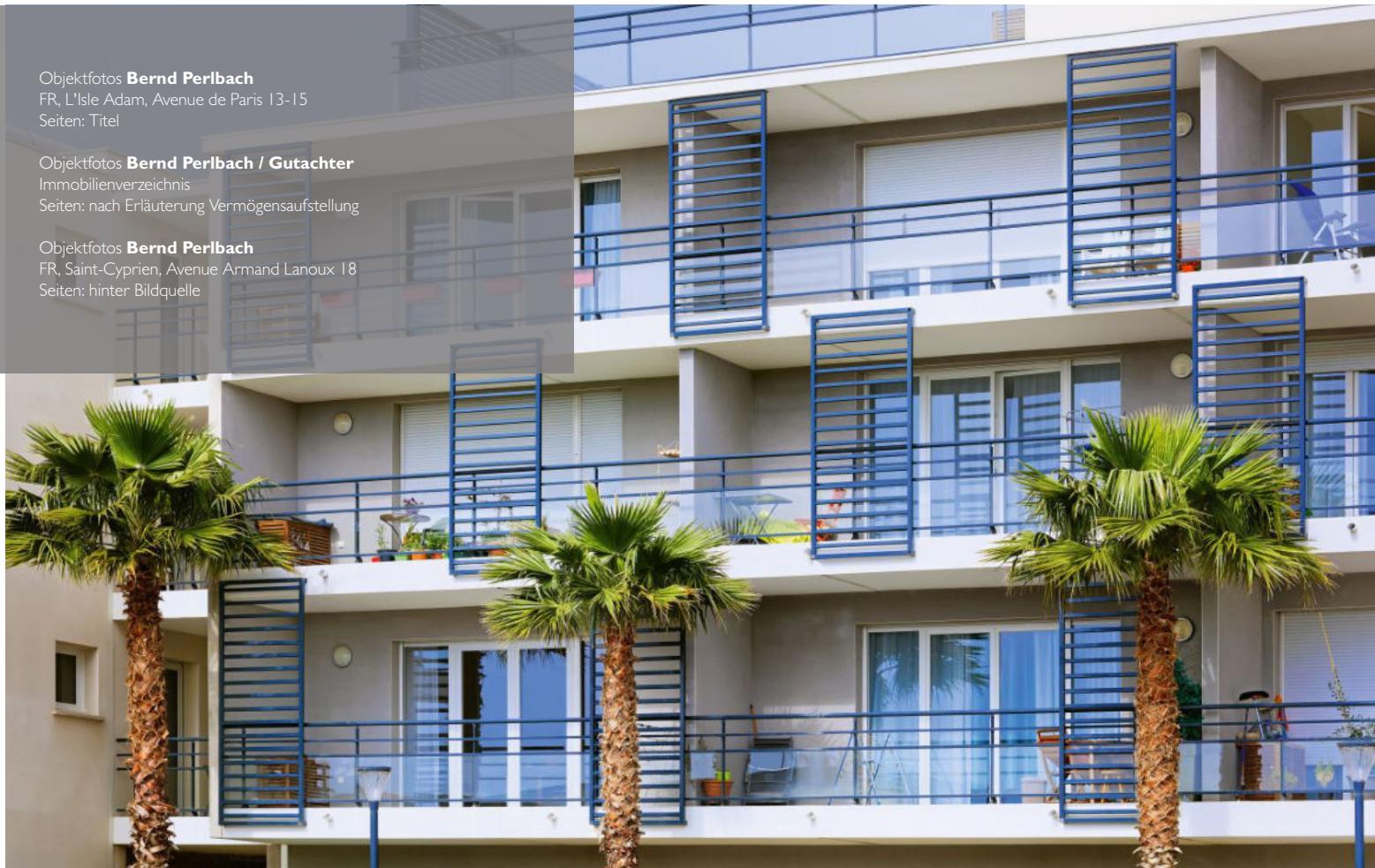
## **Christian Schmidt**

VR Bank Metropolregion Nürnberg eG

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
FR, L'Isle Adam, Avenue de Paris 13-15  
Seiten: Titel

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

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
FR, Saint-Cyprien, Avenue Armand Lanoux 18  
Seiten: hinter Bildquelle





**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

**Vorstand:**

Olena Posiko

Dr. Bernd Thalmeier

**Aufsichtsrat:**

Timo Nurminen

Johanna Bjärnemyr

Michel Fischer - ab 13.05.2025

Prof. Dr. Karl Hamberger

Bernd Schöffel

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