CATELLA WOHNEN EUROPA

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

Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 30.06.2025	Stand 30.06.2024	
Fondsvermögen netto	1.287.596	1.490.149	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss[1] (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-170.471	-67.732	TEUR
Finanzierungsquote[2]	29,0	27,7	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.494.781	1.522.198	TEUR
davon direkt gehalten	575.492	505.355	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	919.289	1.016.844	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	61	59	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	39	40	
davon im Bau/Umbau	1	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio[1]			
Käufe von Objekten	3	4	
Verkäufe von Objekten	1	1	
Vermietungsquote[3]	96,9	95,7	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität[4]	115.116	252.374	TEUR
Gebundene Mittel[5]	-60.566	-72.874	TEUR
Netto-Liquidität[6]	54.551	179.500	TEUR
Liquiditätsquote[7]	4,2	12,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)[8]			
Berichtszeitraum[1]	0,5	-2,6	%
seit Auflage[9]	16,1	15,6	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	125.153.195	141.778.930	Stück
Anteilwert	10,29	10,51	EUR
Ausgabepreis[10]	10,80	11,04	EUR
Rücknahmepreis[11]	9,98	10,19	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.10.2025	01.10.2024	
Ausschüttung je Anteil	0,31	0,27	EUR
Gesamtkostenquote	1,03	0,98	%

Auflage des Fonds:	01.02.2016
ISIN:	DE000A141UZ7
WKN:	A141UZ
Internet:	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 01.07.2024 bis 30.06.2025, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2023 bis 30.06.2024.
2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).
4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
8 Wertentwicklung nach BVI-Methode; dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.
9 Angabe zum 30.06.2025 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2025, Angabe zum 30.06.2024 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2024.
10 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.
11 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Rücknahmeabschlags von 3 %. Der mögliche Rücknahmeabschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“ 3

Tätigkeitsbericht 6

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre 19

Entwicklung des Sondervermögens 20

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 (Vermögensübersicht) 21

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I: 26

- Immobilienverzeichnis 26
- Übersicht Verkehrswerte und Mieten 52
- Übersicht Anschaffungskosten 62
- Verzeichnis der Käufe und Verkäufe 73

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil II: 75

- Bestand der Liquidität 75

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil III: 78

- Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen 78

Ertrags- und Aufwandsrechnung 79

Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2025 83

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind 84

- Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 84
- Sonstige Käufe und Verkäufe 84

Anhang 85

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 108

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung 111

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht) 116

Steuerliche Hinweise 117

Gremien 129

Tätigkeitsbericht

Europäische Wirtschaft

Die wirtschaftliche Erholung im Euroraum setzt sich in einem moderaten Tempo fort. Für das Jahr 2025 prognostiziert die Europäische Zentralbank ein Wachstum des realen BIP von 0,9 %. In den Jahren 2026 und 2027 soll das Wachstum auf 1,1 % bzw. 1,3 % steigen. Die Wachstumsprognosen für 2026 wurden gegenüber früheren Einschätzungen leicht nach unten revidiert. Die wirtschaftliche Aktivität dürfte jedoch zunehmend durch eine stärkere Binnennachfrage gestützt werden, die auf einen robusten Arbeitsmarkt sowie eine allmähliche Entspannung der Finanzierungsbedingungen zurückzuführen ist. Auch eine schrittweise Verbesserung der Investitionstätigkeit und eine sich erholende Konsumnachfrage dürften zur Wachstumsdynamik beitragen.

Die Gesamtinflation im Euroraum wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter abschwächen. Nach einer Inflationsrate von 2,4 % im Jahr 2024 rechnet die EZB für 2025 mit einem Rückgang auf 2,0 %. Im Jahr 2026 dürfte die Inflation der Prognose zufolge weiter auf 1,6 % sinken, bevor sie 2027 voraussichtlich wieder auf 2,0 % ansteigt und damit das mittelfristige Ziel der EZB erreicht. Dieser Trend wird vor allem durch sinkende Energiepreise sowie eine geringere Kostendynamik bei Unternehmen begünstigt. Kurzfristige Schwankungen, etwa infolge von Basiseffekten oder Wechselkursveränderungen, bleiben jedoch möglich. Die Kerninflation, die Energie- und Nahrungsmittelpreise ausklammert, wird 2025 voraussichtlich bei 2,4 % liegen und sich bis 2027 auf 1,9 % verringern. Diese rückläufige Tendenz verdeutlicht den nachlassenden binnenwirtschaftlichen Preisdruck infolge eines moderaten Lohnwachstums und der verzögerten Wirkung früherer geldpolitischer Straffungen.

Angesichts der rückläufigen Inflationsentwicklung wird im weiteren Jahresverlauf 2025 mit einer moderaten Lockerung der geldpolitischen Rahmenbedingungen gerechnet. Der Dreimonats-Euribor, der 2024 im Jahresdurchschnitt bei 3,6 % lag, dürfte den Markterwartungen zufolge im Jahr 2025 auf 2,1 % und im Jahr 2026 auf 1,9 % sinken. Die seit Juni 2024 eingeleiteten Leitzinssenkungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen restriktiver geldpolitischer Maßnahmen allmählich nachlassen. Verbesserte Finanzierungsbedingungen dürften die Kreditvergabe an private Haushalte und Unternehmen schrittweise beleben und so Investitionen sowie den Konsum unterstützen. Trotz verbesserter Rahmenbedingungen bleibt die wirtschaftliche Dynamik insgesamt verhalten, da anhaltende Unsicherheiten auf den Finanzmärkten sowie globale Risiken dämpfend wirken.

Der Arbeitsmarkt im Euroraum zeigt sich weiterhin widerstandsfähig. Laut den Projektionen der EZB wird die Arbeitslosenquote im Jahr 2025 durchschnittlich bei 6,3 % liegen und bis 2027 auf 6,0 % sinken. Das Beschäftigungswachstum dürfte sich im Vergleich zum Vorjahr von rund 1,0 % auf 0,5 % verlangsamen. Konjunkturelle Faktoren, die in den vergangenen Jahren die Beschäftigung überdurchschnittlich gestützt haben – darunter Arbeitskräftehortung, starkes Gewinnwachstum, moderat steigende Reallöhne sowie ein robuster Anstieg der Erwerbsbevölkerung – klingen allmählich ab. Für den Zeitraum 2025 bis 2027 wird mit einer moderateren Entwicklung der Arbeitsproduktivität gerechnet als noch in den Projektionen des ersten Quartals 2025. Ausschlaggebend dafür sind vor allem strukturelle Faktoren und eine nachlassende Dynamik am Arbeitsmarkt. Insgesamt wird erwartet, dass die Eurozone von einem weitgehend stabilen wirtschaftlichen Umfeld profitiert, während die Auslandsnachfrage zunächst rückläufig ist, sich jedoch mittelfristig schrittweise erholt.[1]

Europäische Kapitalmärkte

Nach einem aktiven Jahresende 2024 ging die Investitionstätigkeit am europäischen Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2025 deutlich zurück. Geprägt durch geopolitische Unsicherheiten und makroökonomische Volatilität – insbesondere infolge der US-Zollpolitik – reduzierte sich das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal um 10 % auf 46,2 Milliarden Euro. Auch das Halbjahresergebnis lag mit 91,7 Milliarden Euro um 7 % unter dem Vorjahreswert. Dennoch kündigt sich allmählich eine Stabilisierung an. Die ausstehenden Transaktionen erreichten zur Jahresmitte mit über 17 Milliarden Euro den höchsten Stand seit 2022 – ein mögliches Signal für anziehende Marktaktivität im weiteren Jahresverlauf. Das gesunkene Zinsniveau im Euroraum verbessert zudem die Finanzierungsbedingungen.

Tätigkeitsbericht

Das rückläufige Transaktionsvolumen betraf nahezu alle Anlageklassen. Wohnimmobilien verzeichneten im zweiten Quartal einen Rückgang von 21 % und blieben im ersten Halbjahr mit 19,4 Milliarden Euro rund 5 % unter dem Vorjahresniveau. Büroimmobilien zeigten erste Anzeichen einer Stabilisierung. Während das Halbjahresvolumen noch 6 % unter dem Vorjahreswert lag, wurde im zweiten Quartal ein leichter Zuwachs von 1 % erzielt. Bei Industrie- und Logistikimmobilien belief sich der Rückgang auf 7 % im Quartal und 6 % im Halbjahr. Auch der Hotelsektor entwickelte sich rückläufig (-16 % im Q2, -20 % im Halbjahresvergleich). Grundstückstransaktionen standen weiterhin unter Druck und sanken im zweiten Quartal um 37 %. Eine Ausnahme bildete das Segment Seniorenwohnen und Pflege, das mit einem Transaktionsvolumen von 2,1 Milliarden Euro ein Wachstum von 172 % verzeichnete.

Tabelle 1: Transaktionsvolumen nach Objektkategorie[2]

	Volumen Q2/2025		Volumen H1/2025	
	Mrd. EUR	**Jahresvergleich**	**Mrd. EUR**	**Jahresvergleich**
Büro	11,1	+1%	20,3	-6%
Industrie & Logistik	8,5	-7%	17,4	-6%
Einzelhandel	6,7	-14%	14,5	-3%
Data Center	0,7	-12%	2,5	-14%
Hotel	5,3	-16%	10,2	-20%
Wohnimmobilien	9,8	-21%	19,4	-5%
Seniorenwohnen & Pflege	2,1	+172%	3,2	+49%
Grundstücke	1,8	-37%	4,4	-22%
Gesamt	**46,2**	**-10%**	**91,7**	**-7%**

Internationale Investoren zeigten sich im ersten Halbjahr zurückhaltend. Insbesondere US-amerikanische Marktteilnehmer reduzierten ihr Engagement signifikant. Ihr Investitionsvolumen sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 29 %, bedingt durch geopolitische Spannungen, anhaltende Marktunsicherheiten sowie interne Portfolioanpassungen. Im Gegensatz dazu verzeichneten asiatische Investoren eine verstärkte Aktivität. Besonders japanische Akteure weiteten ihr Engagement stark aus und erreichten ein Rekordniveau bei europäischen Immobilienkäufen. Auch Investoren aus Singapur und Kanada traten vermehrt als Käufer auf. Die größten Transaktionen erfolgten überwiegend in etablierten Märkten wie Großbritannien, Frankreich, Deutschland und den nordischen Ländern.

Die verhaltene Marktdynamik zu Jahresbeginn könnte sich im weiteren Jahresverlauf beleben. Die positive Perspektive für Wohnimmobilien wird durch das stabile Zinsumfeld und weitgehend konstante Kapitalwerte gestützt. Trotz der geopolitischen Unsicherheiten und zurückhaltenden internationalen Kapitalflüsse bleiben die Fundamentaldaten in vielen Teilmärkten solide. Ob sich daraus im zweiten Halbjahr eine nachhaltige Erholung ergibt, hängt maßgeblich vom makroökonomischen Umfeld und dem weiteren Investitionsverhalten ab.[3]

Tätigkeitsbericht

Marktkommentar Catella

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

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

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

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

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

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

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

Performance

Der Catella Wohnen Europa konnte seit Auflage im Februar 2016 eine Gesamtrendite nach BVI von 16,1 % erwirtschaften (Stand: 30.06.2025). Im Geschäftsjahr (2024/2025) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 0,5 % realisieren.

Tätigkeitsbericht

Hauptanlagerisiken

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

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

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

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

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

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

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

Tätigkeitsbericht

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

Liquidität

Eine Prüfung des Liquiditätsrisikos erfolgt auf Basis der internen Liquiditätsgrenzen aus offenen Anteilszeichnungen und Anteilsverkäufen, Ausschüttungen im laufenden Geschäftsjahr, Umplatzierungen, Kreditaufnahmen und auslaufenden Finanzierungen sowie potenziellen Ankäufen. Der Fonds verfügt zum 30.06.2025 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 115,1 Mio. EUR. Das entspricht 8,9 % des Nettofondsvolumens.

Käufe

Besitz-Nutzen-Lasten Wechsel:

Berlin

In Q3 2024 ist das letzte Haus C der Projektentwicklung in der Marchwitzastraße in Berlin fertiggestellt und vollvermietet abgenommen worden. Das neu errichtete Gebäude mit zwei Gewerbeeinheiten, welche unter anderem eine Kindertagesstätte beherbergt sowie insgesamt 72 Wohnungen mit insgesamt rd. 4.800m² vermietbarer Fläche schließt nun die gesamte Projektentwicklung der Marchwitzastraße über drei Gebäudekörper im Berliner Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf erfolgreich ab.

Bochum

In Q4 2024 ist die wertmäßig größere Projektentwicklung der beiden Objekte in Bochum mit einem Kaufpreis von rd. 35 Mio. EUR fertiggestellt und übernommen werden. Die insgesamt rd. 120 Wohneinheiten aufgeteilt auf zwei viergeschossige Wohngebäude sowie 110 PKW-Tiefgaragenstellplätze, wobei zunächst neben freifinanzierten auch über 20 geförderte Wohneinheiten in das Sondervermögen überführt werden sollen, befinden sich bereits erfolgreich in der Vermietung.

Zossen

In Q4 2024 wurden zudem die letzten beiden noch in Bau befindlichen Häuser des Projektes in Zossen übernommen. Drei der insgesamt fünf Häuser des Gesamtprojektes sind bereits seit 2023 fertiggestellt und sind nahezu vollständig vermietet. Die finale Fertigstellung der Häuser 4 und 5 wird das Sondervermögen selbst vornehmen. Die Fertigstellung der insgesamt 109 Wohneinheiten ist hierbei für 2026 geplant.

Tätigkeitsbericht

Verkäufe

Kopenhagen

In Q2 2025 ist ein Objekt in Dänemark veräußert worden. Durch den Verkauf des vor über 8 Jahren erworbenen Objektes in Kopenhagen ist die dänische Allokation im Fonds strategisch neu ausgerichtet worden, welcher allein für die dänische Hauptstadt einen Anteil am Gesamtportfolio von nahezu 20 % ausgemacht hat. Zudem ist durch den Verkauf des wertmäßig größten Objektes das Einzelobjektrisiko deutlich reduziert worden. Die auslaufende Refinanzierungsposition für das folgende Kalenderjahr wurde ebenfalls bei der Verkaufsentscheidung berücksichtigt. Das Objekt konnte dabei zu einem attraktiven Verkaufspreis und mehr als 25 % über dem Ankaufspreis aus dem Fonds veräußert werden.

Veräußerungsgeschäfte

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften im Geschäftsjahr beläuft sich beläuft sich insgesamt auf -1.662 TEUR.

Dieses setzt sich zusammen aus realisierten Gewinnen (1.155 TEUR) und Verlusten (-124 TEUR) aus Devistermingeschäften, realisierten Verlusten (-2.589 TEUR) aus 100% Immobilienbeteiligungen und realisierten Gewinnen (21 TEUR) und Verlusten (-125 TEUR) aus Währungskursveränderungen.

Nachhaltigkeit

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

Ausblick

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

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

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

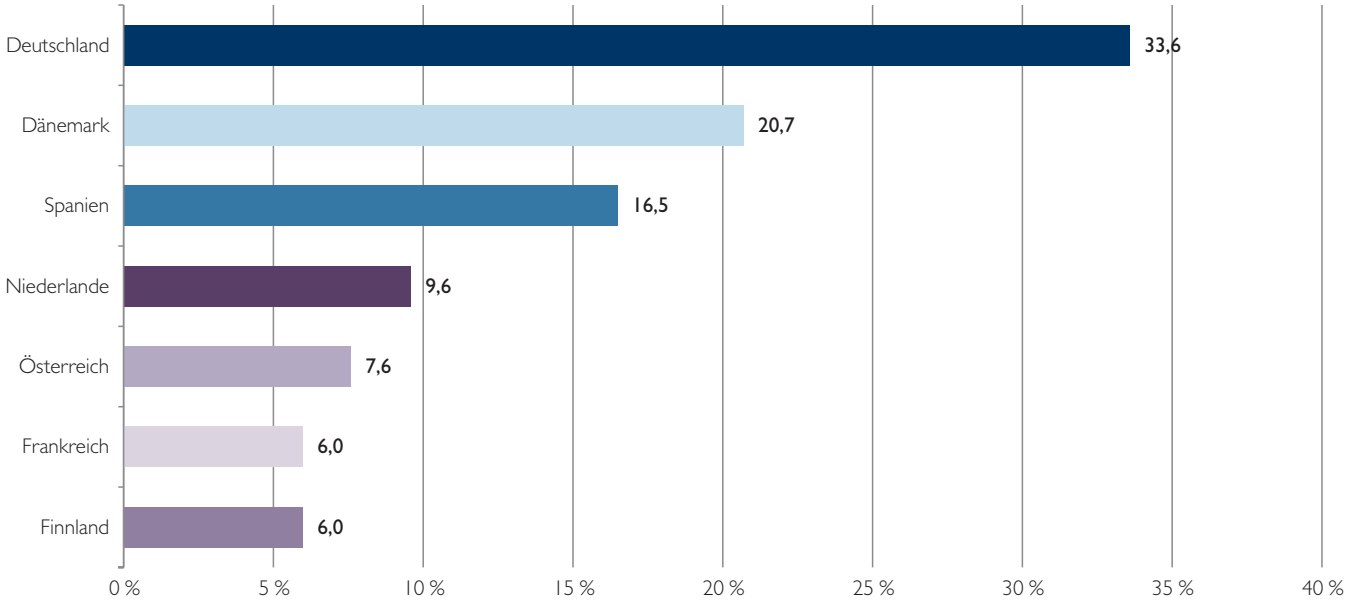
Tätigkeitsbericht

[1] ECB staff macroeconomic projections for the euro area, June 2025, ECB staff macroeconomic projections for the euro area, June 2025.
[2] MSCI (2025) – Capital Trends Europe Q2 2025.
[3] MSCI (2025) – Capital Trends Europe Q2 2025.
[4] CBRE - European Real Estate Market Outlook 2025.
[5] Knight Frank, European Outlook 2025; JLL, Investment Market Overview Q1 2025.
[6] Colliers EMEA Capital Market Snapshot Positive momentum building in European real estate markets 2025.
[7] LBBW: Zinssenkung EZB 2025: Das sind die Auswirkungen.
[8] Savills: European Outlook 2025.
[9] Knight Frank - 2025 Outlook: European real estate and political shifts.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

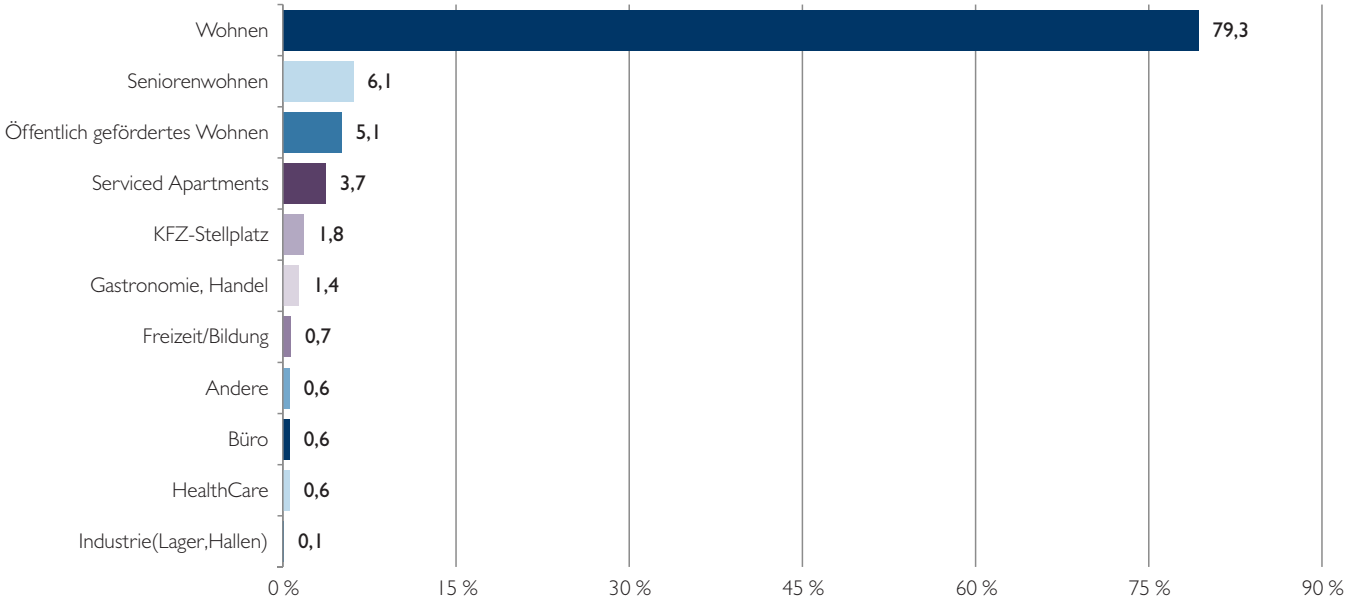
(Basis Verkehrswert)[1]



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

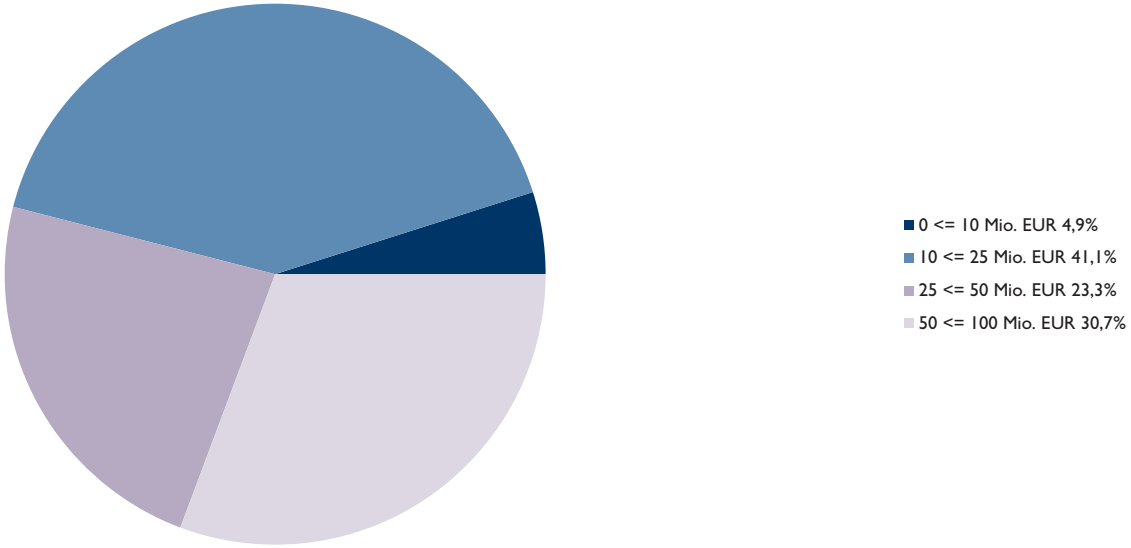
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

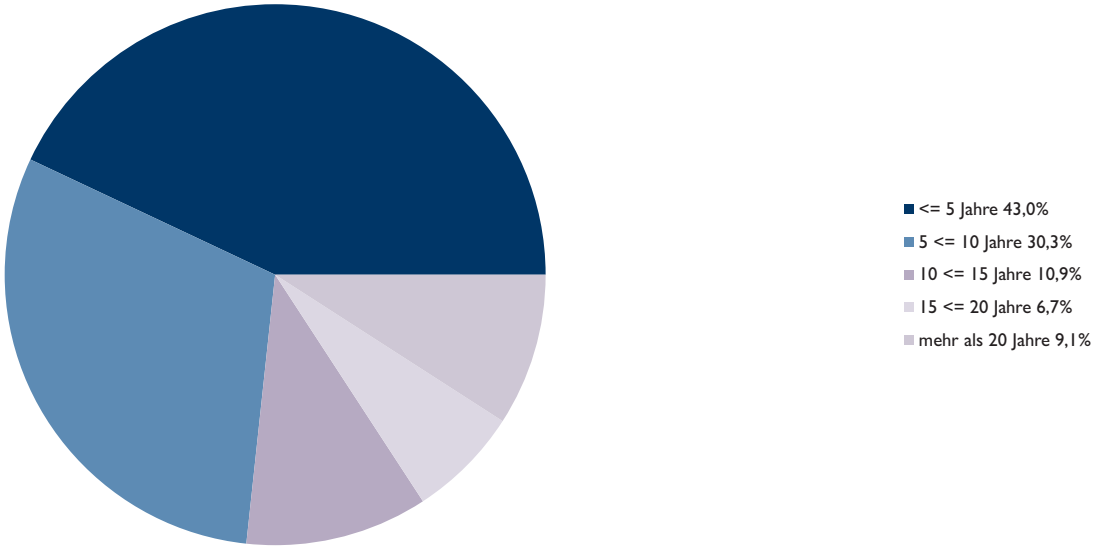
(Basis Verkehrswert)[1]



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

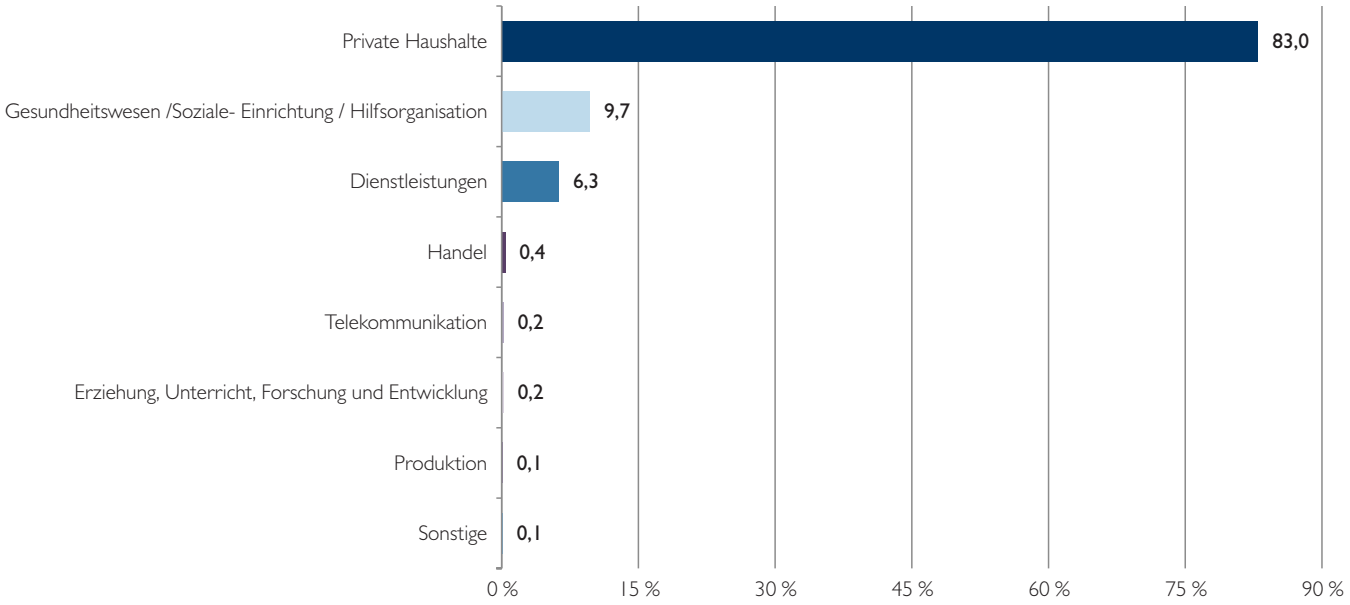
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerters angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



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

Tätigkeitsbericht

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	185.102	12,4	127.151	8,5
PLN	0,0	0,0	0,0	0,0
DKK	0,0	0,0	121.480	8,1
GESAMT	**185.102**	**12,4**	**248.631**	**16,6**

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	5.461	0,4
GESAMT	**5.461**	**0,4**

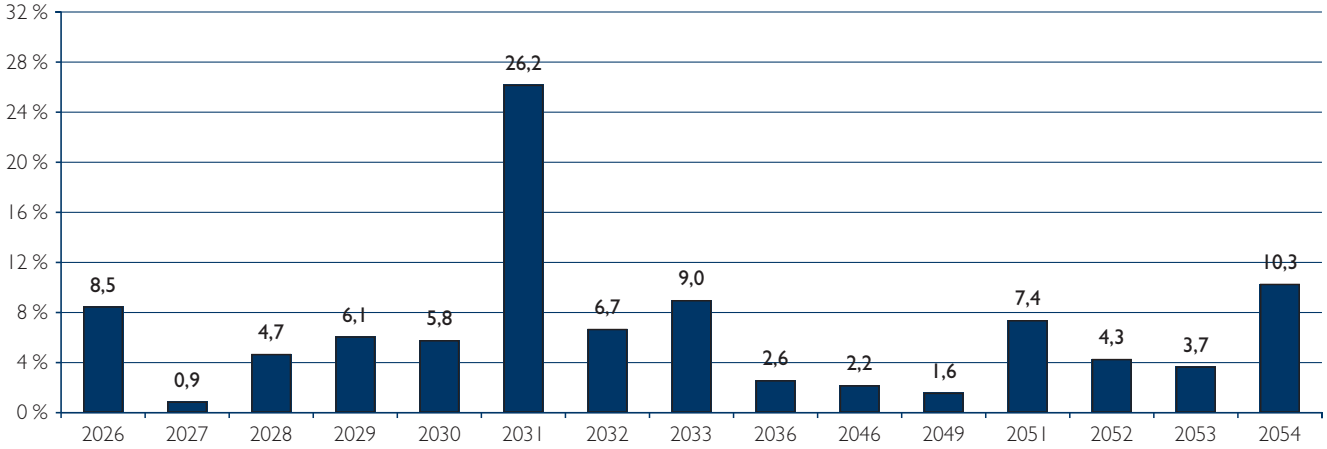
Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	53.522	12,3
1 bis 2 Jahre	24.900	5,7
2 bis 5 Jahre	192.082	44,3
5 bis 10 Jahre	163.229	37,6
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	**433.733**	**100,0**

Tätigkeitsbericht

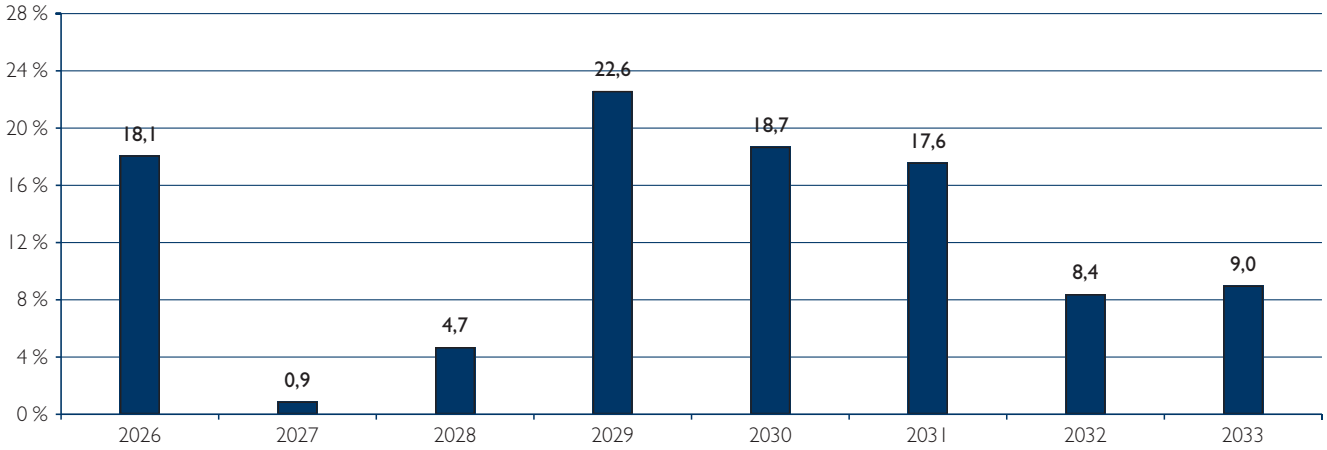
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens[1] (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens[1] (Basis Kalenderjahr)



[1] Kreditvolumen gesamt 433.733 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

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

Frau Johanna Bjärnemyr wurde am 23. September 2024 zur stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

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

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

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

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Immobilien	575.492	505.355	469.720	484.900
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	291.922	319.155	369.261	394.196
Liquiditätsanlagen	115.116	252.374	288.776	283.342
Sonstige Vermögensgegenstände	517.858	606.347	622.153	622.040
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-212.792	-193.082	-123.555	-170.269
Fondsvermögen in TEUR	**1.287.596**	**1.490.149**	**1.626.354**	**1.614.209**
Anzahl umlaufende Anteile	125.153.195	141.778.930	148.270.759	146.713.813
Anteilwert (EUR)	10,29	10,51	10,97	11,00
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,31	0,27	0,18	0,14
Tag der Ausschüttung	01.10.2025	01.10.2024	02.10.2023	04.10.2022

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		**1.490.148.972,64**
1. Ausschüttung für das Vorjahr		**-38.280.311,10**
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		1.122.648,66
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		**-170.471.212,01**
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	5.527.811,06	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-175.999.023,07	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		**-1.800.208,45**
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		**-5.043.096,55**
davon bei Immobilien	-4.496.358,75	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-546.737,80	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		**11.919.333,23**
davon nicht realisierte Gewinne	5.556.079,09	
davon nicht realisierte Verluste	-35.779.832,40	
davon Währungskursveränderungen	-112.360,03	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		**1.287.596.126,42**

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

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

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

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 (Vermögensübersicht)

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A.	**Vermögensgegenstände**			
I.	**Immobilien**			
	(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	1. Mietwohngrundstücke		542.110.000,00	42,10
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	2. Gemischtgenutzte Grundstücke		14.525.000,00	1,13
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	3. Grundstücke im Zustand der Bebauung		18.857.027,09	1,46
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	Summe der Immobilien		**575.492.027,09**	**44,70**
	(davon in Fremdwährung)	**(0,00)**		
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**			
	(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	1. Mehrheitsbeteiligungen		291.921.984,95	22,67
	(davon in Fremdwährung)	(60.166.752,88)		
	Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		**291.921.984,95**	**22,67**
	(davon in Fremdwährung)	**(60.166.752,88)**		
III.	**Liquiditätsanlagen**			
	(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
	1. Bankguthaben		115.116.425,75	8,94
	(davon in Fremdwährung)	(713.482,20)		
	Summe der Liquiditätsanlagen		**115.116.425,75**	**8,94**
	(davon in Fremdwährung)	**(713.482,20)**		
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		6.505.187,08	0,51
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		390.001.266,17	30,29
	(davon in Fremdwährung)	(130.522.054,98)		
	3. Zinsansprüche		2.804.143,95	0,22
	(davon in Fremdwährung)	(899.333,41)		
	4. Anschaffungsnebenkosten			
	bei Immobilien		31.869.050,36	2,48
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		7.172.927,88	0,56
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	5. Andere		79.505.432,46	6,17
	(davon in Fremdwährung)	(21.572.657,17)		
	Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		**517.858.007,90**	**40,22**
	(davon in Fremdwährung)	**(152.994.045,56)**		
Summe der Vermögensgegenstände			**1.500.388.445,69**	**116,53**
(davon in Fremdwährung)		**(213.874.280,64)**		
B.	**Schulden**			
I.	**Verbindlichkeiten aus**			
	1. Krediten		-185.102.390,05	-14,38
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-9.828.401,02	-0,76
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		-6.081.587,29	-0,47
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 (Vermögensübersicht)

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	4. anderen Gründen		-5.346.658,44	-0,42
	(davon in Fremdwährung)	(-3.090,89)		
	Summe der Verbindlichkeiten		**-206.359.036,80**	**-16,03**
	(davon in Fremdwährung)	**(-3.090,89)**		
II.	**Rückstellungen**		-6.433.282,47	-0,50
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Schulden			**-212.792.319,27**	**-16,53**
(davon in Fremdwährung)		**(-3.090,89)**		
C.	**Fondsvermögen**		**1.287.596.126,42**	**100,00**
	Anteilwert (EUR)		**10,29**	
	Umlaufende Anteile		**125.153.195**	

Devisenkurse per 27.06.2025

Dänische Kronen	1 Euro	7,46090	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 27.06.2025 veröffentlichten Devisenkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.06.2025 weist der Catella Wohnen Europa ein Netto-Fondsvermögen von 1.287.596 TEUR aus. Bei 125.153.195 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,29 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 533.451 Anteile ausgegeben und 17.159.186 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von -170.471 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 22 direkt gehaltene Objekte und 39 indirekt über 41 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des CatellaWohnen Europa. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 575.492 TEUR. Es setzt sich aus 19 Wohnimmobilien, 2 gemischt genutzten Grundstücken und einem Bauobjekt zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden 3 Objekte für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 30.06.2025 – Teil 1' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 291.922 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 41 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland, Dänemark, Finnland, Luxemburg, Niederlande, Spanien und Österreich.

Im Berichtszeitraum wurden die Gesellschaften CWE 01 Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością und CWE Teglporten K/S aufgelöst.

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 115.116 TEUR (Stand 30.06.2024: 252.374 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 115.116 TEUR sind 64.380 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 9.828 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 6.082 TEUR, sowie für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 5.347 TEUR und für Rückstellungen 4.027 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 6.505 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 517.858 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (6.505 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 4.651 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 1.854 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (390.001 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.591 TEUR und Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 213 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 31.869 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 7.173 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 5.043 TEUR. Die Abschreibungen setzen sich zusammen aus Abschreibungen auf Immobilien (-4.496 TEUR), Abschreibungen auf Beteiligungen (-1.413 TEUR), Ausbuchungen im Zuge des Verkaufs von Immobilien aus den Vorjahren (866 TEUR).

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 79.505 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 55.399 TEUR, Forderungen aus beschlossenen Entnahmen aus den Beteiligungen in Höhe 21.448 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 602 TEUR, Aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 200 TEUR sowie Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 128 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 206.359 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 185.102 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 9.828 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 6.082 TEUR werden mit 6.035 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 5.347 TEUR enthalten im Wesentlichen Passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 3.714 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 805 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 506 TEUR, sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 226 TEUR.

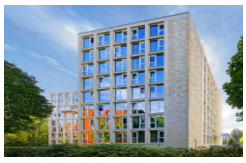
Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 6.433 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 5.157 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 1.083 TEUR, sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 193 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
03/2018 (Immobilie)	63	2018	3.836	2	7.213	A, SP, EBK, G
04/2018 (Immobilie)	36	1962 / 1981 / 1991	9.334	19	6.603	A, SP, EBK
04/2018 (Immobilie)	54	2019	3.837	811	2.820	A, EBK, G, K
05/2018 (Immobilie)	56	2021	7.053	836	3.692 / 4.527	A, EBK, G, K
06/2018 (Immobilie)	73	2018	2.653	71	4.930	SP, G, A
01/2019 (Immobilie)	51	2016	3.016	-	4.814	A, EBK, G, SP

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

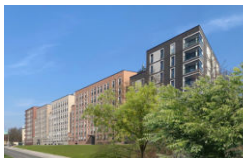
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
7		Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	W	W	100,0
8		Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	W	W	100,0
9		Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	W	W F K	95,7 2,7 1,6
10		Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	W	W K B	93,4 5,3 1,3
11		Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 Turmstraße 8 Freiheit 44 Heinrich-Heine-Straße 105 DE - 16321 Bernau	W	W K	97,2 2,8
12		Rheinlanddamm 211 Wittekindstraße 36,38 DE - 44139 Dortmund	W	B W K A	0,1 95,4 4,2 0,3

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
01/2019 (Immobilie)	50	2015	9.030	899	6.746 / 5.847	A, SP, EBK
01/2019 (Immobilie)	52	2017	14.519	1.027 / 1.028	5.431	A, SP, EBK, G, K
05/2020 (Immobilie)	75	2020	2.505	338	6.332	SP, G, A
09/2020 (Immobilie)	50	1985 / 1995 / 1998 / 2002	12.045	90	6.367	A, SP
01/2021 (Immobilie)	75	2020	7.753	-	6.504	SP
06/2021 (Immobilie)	75	2020	4.103	72	10.378	A, EBK, G

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

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

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
01/2023 (Immobilie)	77	2022	6.398	-	5.778	A, EBK, G, K
04/2023 (Immobilie)	58 / 67	1971 / 2013 / 2022	10.222	2.287 / 2.286	15.000	SP, G, A, EBK
06/2023 (Immobilie)	78	2023	5.716	3.134	10.661	SP, G, A, EBK
07/2023 (Immobilie)	68	1935 / 2013 / 2021 / 2023	13.823	-	6.435	SP, A, EBK
08/2023 (Immobilie)	58	2023	3.201	3.231	-	A, SP, EBK
04/2024 (Immobilie)	69 / 79	2024	2.625	338	1.400	A, SP, EBK, G

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

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

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
19		Herbert-Thiele-Straße 3 DE - 04349 Leipzig	G/W	B W K	29,5 65,8 4,7
20		Marchwitzastraße 31 DE - 12681 Berlin	W	B W F K	0,3 85,3 14,1 0,3
21		Am Akazienhain 1-7 DE - 15806 Zossen	B		
22		Dibergstraße 32-38 Ehrenfeldstraße 37-41 DE - 44793 Bochum	W	W K	90,2 9,8

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung[1,2]

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
06/2024 (Immobilie)	69 / 79	2024	2.803	539	1.608	A, EBK, G
08/2024 (Immobilie)	79	2024	2.645 / 2.646	1.088	4.743	SP, G, A, EBK
12/2024 (Immobilie)	70	2015 / 2021 / 2023	17.125	-	7.882 / 7.881	SP, A, EBK
12/2024 (Immobilie)	80	2024 / 2025	4.879	-	8.186	SP, G, A, EBK

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

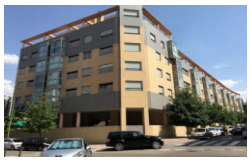
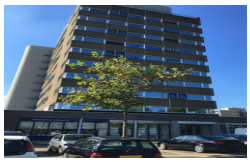
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
23		-	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 87.179 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
24		-	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.344 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
25		-	CWE Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 24 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
26		Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.667 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.775 TEUR	W	W	100,0
27		Rambla del Poblenou 124-126 Carrer de Sant Joan de Malta 148-152 ES - 08018 Barcelona	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.863 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.470 TEUR	G/W	G/H W K	18,9 77,5 3,6
28		Helftheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.983 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.570 TEUR	W	W A	96,3 3,7

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	63	2008	2.096	-	4.639	A, SP, EBK, G, K
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	56	2001	1.555	1.292	6.005	A, EBK, G
11/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	52	1975 / 1997 / 2016	1.179	246	4.349	A, EBK

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

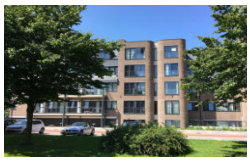
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
29		Calle Francisco Farreras 3 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.660 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.200 TEUR	W	W	100,0
30		Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.579 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.400 TEUR	W	W	100,0
31		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	Catella CWE 01 Deutschland GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.356 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	B W K	1,8 95,7 2,5
32		Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.983 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.570 TEUR	W	W	100,0
33		Paseo de Donantes de Sangre 24-28 Calle Remigia Echarren 6,8 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.698 TEUR Gesellschafterdarlehen: 27.145 TEUR	W	W K A	99,0 0,5 0,5
34		Plaza Puerta De Badostain 1-17 Calle Ibia 2-10 Calle Elizmendi 27,29 ES - 31621 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.698 TEUR Gesellschafterdarlehen: 27.145 TEUR	W	W A	99,7 0,3

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	59	2004	4.073	-	9.046	A, EBK, G
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	60	2005	4.073	-	9.046	A, EBK, G
10/2017 (Immobilie) 10/2016 (Beteiligung)	62 / 72	2017	1.264	165	2.259	A, EBK, G
12/2017 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	57 / 58	1977 / 2002 / 2003 / 2016	2.880	104	3.204	A, SP, EBK
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	62	2007	2.757 / 2.757	1	7.104	A, G
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	61	2006	8.977 / 8.977	21	15.076	A, G

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

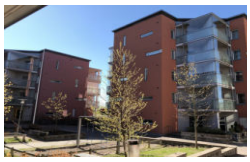
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
35		-	CWE Finland 01 Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
36		-	CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 41.979 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
37		Vesirattaanmäki 1 FI - 02740 Espoo	Asunto Oy Espoon Myllynkivi, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 955 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.141 TEUR	W	W K	99,0 1,0
38		Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 0 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.883 TEUR	W	B W K A	2,0 93,8 2,9 1,3
39		Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Viikinportti, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 339 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.727 TEUR	W, E[6]	B G/H W K	3,1 1,9 92,8 2,2
40		Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puisto-katu 76, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.702 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.315 TEUR	W	B G/H W K A	4,6 4,5 88,8 1,8 0,3

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	66	2011	4.083	-	2.309	SP, EBK, A, K
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	66	2011	2.460	137	3.526	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	66	2011	3.870	275	4.804	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	66	2011	4.885	277	3.375	A, SP, EBK, G

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

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

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
41		Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava	Asunto Oy Keravan Jaakonkulma, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 688 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.868 TEUR	W	W K	98,5 1,5
42		Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.032 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.220 TEUR	W	G/H W K	1,7 97,9 0,4
43		Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.891 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.775 TEUR	W	W K	98,1 1,9
44		Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.891 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.775 TEUR	W	W A	99,4 0,6
45		Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid	CATELLA WE 07-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.477 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.380 TEUR	W	G/H W K	5,5 93,2 1,3
46		Yhteiskouluntie 1,3 FI - 00320 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.005 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.110 TEUR	W	W K	95,8 4,2

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[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	66	2011	8.448	-	1.618	SP, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	66	2011	764	31	2.299	A, SP, EBK, G
10/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	56	2001	15.148	-	8.139	A, EBK, G
11/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	55	1989 / 2000 / 2019	5.355	1	4.180	A, SP, EBK
04/2020 (Immobilie) 03/2020 (Beteiligung)	75	2020	2.475	984	9.650	A, EBK, G, K
09/2020 (Immobilie) 09/2020 (Beteiligung)	74 / 73	1968 / 2018 / 2019 / 2020	2.377	25	2.169	SP, EBK, G, K, A

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

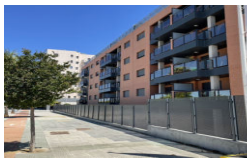
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
47		Calle Graciano 4 Calle Cicerón 9 ES - 41089 Sevilla	CATELLA WE-08 SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.941 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.900 TEUR	W	W K	99,6 0,4
48		-	CWE Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 20.746 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
49		-	CWE Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 17.303 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
50		Laaer Wald I Stiege I AT - 1100 Wien	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.953 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.898 TEUR	W	W K A	84,4 4,8 10,8
51		Calle Amparo Toro 8 Calle Donantes des Sangre 20,22 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.698 TEUR Gesellschafterdarlehen: 27.145 TEUR	W	W A	89,7 10,3
52		Calle Manuel Ríos Moreno 7 Dos Hermanas ES - 41704 Sevilla	CATELLA WE-08 SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.941 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.900 TEUR	W	B W K	0,3 98,9 0,8

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
02/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	74	2019	4.462	-	10.963	A, SP, EBK, G
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
03/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	68 / 78	2023	4.710	1.271	7.842	A, SP, EBK, G, K
05/2021 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	61	2006	3.337 / 3.337	416	8.619	A, EBK, G
08/2021 (Immobilie) 11/2020 (Beteiligung)	75	2020	5.517	7	7.705	A, EBK, G, K

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

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

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
53		Michelangelostraat 2-8,14-40 Paladiostraat 1-41 NL - 3066 BN Rotterdam	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.325 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.716 TEUR	W	W K	96,7 3,3
54		Schottenaustraße 2 Dresdner Straße 15 AT - 1200 Wien	CWE Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.419 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.735 TEUR	W	I W K	2,3 92,3 5,4
55		Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	CWE Austria 06 Squadro GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 855 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.383 TEUR	W	W K	92,3 7,7
56		Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle	CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A., Maastricht Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.044 TEUR Gesellschafterdarlehen: 19.000 TEUR	G/W	G/H W K	24,8 72,6 2,6
57		Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien	CWE Austria 05 St. Gotthard GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3.413 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.500 TEUR	W	B I W K	10,5 1,2 85,6 2,7
58		Calle de Fausti Valentín i Torrejón 1 ES - 46026 Valencia	CATELLA WE-09 SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.307 TEUR Gesellschafterdarlehen: 32.550 TEUR	W	W K	99,7 0,3

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
08/2021 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	78	2023	5.578	-	10.626	A, SP, EBK, G
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	78	2023	1.125	118	4.978	A, EBK, G, K
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	70	2015	4.789	-	5.223	A, EBK, G, K
03/2022 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	57 / 56	1991 / 2011 / 2012 / 2019	2.765	1.524	4.521	A, EBK, G, SP
03/2022 (Immobilie) 03/2022 (Beteiligung)	69 / 79	2024	1.581	678	5.519	A, EBK, G, K
05/2022 (Immobilie) 03/2022 (Beteiligung)	77	2022	4.923	302	30.402	A, EBK, G, K

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

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

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
59		-	CWE Denmark 02 S.à r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3.654 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
60		Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	CWE Denmark 01 S.à r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 352.481 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W	100,0
61		-	CWE Danmark ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 43 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
62		Lokesvej 9c-d,9f-g, Lokesvej 11a-b,11d-e DK - 8230 Aarhus	CWE Abyen K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 78.856 TDKK Gesellschafterdarlehen: 182.200 TDKK	W	W K	96,9 3,1
63		-	CWE Danmark 01 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 48 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
11/2022 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
07/2016 (Immobilie) 06/2016 (Beteiligung)	69	2014	1.658	-	8.198	EBK, A
12/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
01/2018 (Immobilie) 01/2018 (Beteiligung)	73	2018	6.984	6	13.010	EBK, A, SP, G
01/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

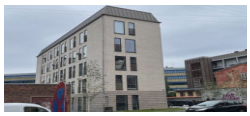
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
64		Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -2.124 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W	100,0
65		Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	Gøteborg Allé 7 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -29.954 TDKK Gesellschafterdarlehen: 262.000 TDKK	W	B W	1,3 98,7
66		-	KEEP Svea HoldCo ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 891 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
67		Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -2.124 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W	100,0
68		Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -2.124 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W K	98,7 1,3
69		Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -2.124 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	B W	1,3 98,7

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
12/2019 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	61	2006	3.605	-	4.198	A, EBK
07/2021 (Immobilie) 07/2021 (Beteiligung)	75	2020	10.746	193	17.443	EBK, G, A, SP
07/2021 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	74	2019	795	-	1.260	A, SP, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	74	2019	914	-	1.415	SP, A, EBK
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	72	2017	2.148	94	7.721 / 7.627	A, EBK

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

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

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung[1,2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %	
70		Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -2.124 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W K	97,1 2,9
71		Honningvaenget 3-5 Pollenvaengel 4-18, 20-22 DK - 8381 Tilst	CWE Aarhus K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -24.209 TDKK Gesellschafterdarlehen: 115.620 TDKK	W	W	100,0
72		Grenavej 795 A-G, 797 B-S DK - 8541 Skodstrup	CWE Aarhus K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -24.209 TDKK Gesellschafterdarlehen: 115.620 TDKK	W	W	100,0
73		-	CWE Danmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 16 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
12/2021 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	75	2020	4.198	130	2.482	EBK, A
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	74	2019	3.966	-	6.018	EBK, A, SP
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	64	2009	7.923	-	2.430	SP, EBK
12/2022 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	

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

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

[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

[4] Übergang von Nutzen und Lasten.

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

[6] Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge[2] in Jahren
1	Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
2	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	36,0	Private Haushalte	0,3
3	Rue Jules de Guesde 12 FR - 33150 Cenon	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	6,3
4	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	7,8
5	Seminarstraße 2,2a DE - 01067 Dresden	0,7	Private Haushalte	0,5
6	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	2,9
7	Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	1,7
8	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	4,2
9	Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	1,5	Dienstleistungen	4,1
10	Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	0,7	Dienstleistungen	0,1
11	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	3,6	Private Haushalte	-
12	Rheinlanddamm 211 DE - 44139 Dortmund	4,7	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,1
13	Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	4,0	Private Haushalte	0,0
14	Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	-	Dienstleistungen	8,6
15	Marchwitzastraße 29, 29a-c DE - 12681 Berlin	2,9	Dienstleistungen	0,1

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
2.025,1	6,7	1.629/1.562	29.630,0/30.900,0	43,0
692,1	6,7	709/689	10.300,0/10.320,0	48,5
564,5	4,9	565	11.440,0/11.610,0	-
879,6	4,8	864	18.240,0/18.780,0	-
705,6	4,4	701/700	15.860,0/16.260,0	46,7
1.138,5	4,7	1.138	23.710,0/24.800,0	30,8
872,2	5,0	838	17.290,0	31,3
867,2	5,0	842	17.660,0/17.150,0	30,7
1.781,7	4,0	1.775/1.774	46.100,0/43.900,0	44,4
499,9	5,0	497/498	9.960,0/9.920,0	-
1.037,8	4,4	1.029/1.036	23.800,0/23.600,0	26,4
2.544,9	4,7	2.524/2.529	54.700,0/54.600,0	34,8
910,5	4,3	895/894	21.000,0	53,8
3.236,4	3,6	3.496	89.400,0/92.400,0	27,5
2.593,6	4,3	2.571/2.576	59.200,0/61.000,0	28,0

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

[3] Werte per 30.06.2025, annualisiert.

[4] (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

[5] 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.

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

[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge[2] in Jahren
16	Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	2,4	Private Haushalte	0,2
17	Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	-	Private Haushalte	-
18	Tauchaer Straße 304-306 DE - 04349 Leipzig	6,3	Dienstleistungen	5,6
19	Herbert-Thiele-Straße 3 DE - 04349 Leipzig	31,0	Private Haushalte	0,0
20	Marchwitzastraße 31 DE - 12681 Berlin	0,3	Dienstleistungen	8,8
21	Am Akazienhain 1-7 DE - 15806 Zossen	-	-	-
22	Dibergstraße 32-38 DE - 44793 Bochum	33,5	Private Haushalte	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge[2] in Jahren
23	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid	2,7	Private Haushalte	4,3
24	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 08018 Barcelona	4,4	Private Haushalte	5,1
25	Helftheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	0,6	Telekommunikation	3,7
26	Calle Francisco Farreras 3 ES - 28320 Madrid	1,9	Private Haushalte	3,3

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
1.032,4	4,8	1.020/1.021	21.200,0/21.900,0	33,3
376,7	4,0	377	9.300,0/9.500,0	52,1
281,7	4,2	280	6.830,0/6.480,0	53,5
350,2	4,5	344	7.870,0	52,7
1.086,4	4,1	1.081/1.084	26.600,0/25.800,0	28,0
-	-	1.212/1.246	18.857,0	-
1.345,7	4,0	1.409/1.341	33.800,0/34.300,0	36,3

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
887,3	5,1	882	17.510,0/17.380,0	-
1.285,4	4,7	1.265/1.252	26.460,0/28.000,0	-
1.115,8	6,2	1.098/1.073	18.530,0/17.300,0	26,1
960,1	5,8	956	16.650,0/16.310,0	-

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

[3] Werte per 30.06.2025, annualisiert.

[4] (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

[5] 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.

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

[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge[2] in Jahren
27	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	2,6	Private Haushalte	3,5
28	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	26,3	Dienstleistungen	0,2
29	Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Hertogenbosch	1,4	Private Haushalte	-
30	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona	1,5	Private Haushalte	1,3
31	Plaza Puerta De Badostain 1-17 ES - 31621 Pamplona	2,5	Private Haushalte	1,6
32	Vesirattaanmäki 1 FI - 02740 Espoo	19,9	Private Haushalte	-
33	Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki	1,3	Private Haushalte	-
34	Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki	8,0	Private Haushalte	-
35	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	3,0	Dienstleistungen	0,7
36	Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava	3,0	Private Haushalte	-
37	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	1,8	Private Haushalte	-
38	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer	3,2	Private Haushalte	-
39	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	2,1	Private Haushalte	1,3
40	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid	4,2	Private Haushalte	4,3
41	Yhteiskouluntie 1,3 FI - 00320 Helsinki	8,0	Private Haushalte	-

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
965,6	5,8	958	16.850,0/16.550,0	-
966,4	6,4	954/909	15.040,0/15.350,0	26,3
755,1	5,5	753	13.540,0/13.750,0	-
465,5	5,1	462	9.200,0/9.220,0	-
999,5	5,3	1.012/1.020	19.000,0/19.030,0	-
578,6	6,7	578/568	8.800,0/8.550,0	41,5
1.091,2	4,6	1.091	24.300,0/23.300,0	42,0
1.319,2	6,2	1.313/1.322	22.000,0/20.900,0	44,3
713,9	6,8	716/701	11.000,0/10.100,0	-
363,2	7,8	363	4.530,0/4.740,0	38,8
453,2	5,8	453	8.080,0/7.600,0	-
1.180,0	5,7	1.178	20.640,0/20.500,0	25,2
1.085,9	5,6	1.073	19.000,0/20.120,0	25,6
1.343,9	5,0	1.342/1.322	26.630,0/26.790,0	-
651,9	5,3	648/649	12.100,0/12.300,0	-

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

[3] Werte per 30.06.2025, annualisiert.

[4] (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

[5] 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.

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

[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge[2] in Jahren
42	Calle Graciano 4 ES - 41089 Sevilla	7,7	Private Haushalte	3,8
43	Laaer Wald I Stiege I AT - 1100 Wien	1,9	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	8,3
44	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona	7,0	Telekommunikation	3,4
45	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla	5,7	Private Haushalte	4,0
46	Michelangelostraat 2-8,14-40 NL - 3066 BN Rotterdam	1,7	Private Haushalte	-
47	Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien	7,6	Private Haushalte	8,2
48	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	8,2	Private Haushalte	3,3
49	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle	3,8	Handel	-
50	Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien	0,2	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	9,4
51	Calle de Fausti Valentín i Torrejón 1 ES - 46026 Valencia	3,5	Private Haushalte	5,0

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge[2] in Jahren
52	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	-	Dienstleistungen	0,1
53	Lokesvej 9c-d,9f-g, DK - 8230 Aarhus	1,3	Private Haushalte	0,1
54	Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup	-	Dienstleistungen	-

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
1.113,4	5,5	1.094/1.088	20.220,0/20.320,0	-
1.461,6	3,8	1.454/1.455	38.300,0/37.800,0	37,0
802,8	6,7	699/700	12.120,0/11.830,0	-
729,2	5,4	718	13.620,0/13.500,0	-
2.407,2	5,0	2.413/2.418	49.370,0/47.500,0	30,9
920,8	3,9	912/902	24.000,0/23.700,0	42,1
843,7	4,1	833/820	20.550,0/20.300,0	45,0
1.181,5	5,0	1.177/1.179	23.960,0/22.980,0	-
1.230,3	3,9	1.230	31.400,0/32.300,0	47,4
3.676,7	5,4	3.630/3.651	67.420,0/70.000,0	29,1

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
1.862,1	4,6	1.860	39.539,5/41.415,9	23,5
2.875,4	5,0	2.862	57.245,1/57.499,8	34,0
799,7	4,8	800	16.217,9/17.424,2	41,3

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

[3] Werte per 30.06.2025, annualisiert.

[4] (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

[5] 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.

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

[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge[2] in Jahren
55	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	2,3	Private Haushalte	0,1
56	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen	-	Private Haushalte	0,2
57	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	1,2	Private Haushalte	0,1
58	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen	0,1	Dienstleistungen	0,1
59	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve	6,0	Private Haushalte	0,1
60	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst	2,3	Private Haushalte	0,1
61	Grenavej 795 A-G, 797 B-S DK - 8541 Skodstrup	-	Private Haushalte	-

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
3.564,3	4,9	3.542/3.552	72.645,4/74.119,7	43,8
488,6	4,4	486	10.896,8/11.392,7	40,4
545,1	4,4	537/541	12.103,1/12.599,0	40,6
2.311,7	4,4	2.311	52.272,5/53.880,9	43,4
543,8	4,3	529/532	12.719,6/12.331,0	51,2
1.204,6	5,0	1.205	24.661,9/23.643,3	44,1
376,4	4,4	377	8.591,5/8.537,8	43,4

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

[3] Werte per 30.06.2025, annualisiert.

[4] (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

[5] 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.

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

[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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 Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
1	Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	30.705,0	2.286,4	1.536,0	750,4	7,4	231,6	617,5	32
2	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	11.599,9	1.183,2	597,9	585,3	10,2	115,2	316,7	33
3	Rue Jules de Guesde 12 FR - 33150 Cenon	12.154,8	-	-	-	-	-	-	-
4	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	19.298,0	-	-	-	-	-	-	-
5	Seminarstraße 2,2a DE - 01067 Dresden	14.033,0	1.216,6	490,6	726,1	8,7	121,0	352,9	35
6	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	24.660,0	838,6	361,3	477,2	3,4	79,4	277,8	42
7	Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	17.490,0	604,3	256,3	348,0	3,5	57,2	200,1	42
8	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	17.850,0	607,3	261,6	345,7	3,4	57,4	201,0	42
9	Hasenheide 74,74a,74b DE - 10967 Berlin	36.318,9	3.700,2	2.197,1	1.503,1	10,2	361,2	1.745,8	58

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungs-nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf-preises	Im Berichts-zeitraum ab-geschriebene ANK	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
10	Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	10.000,0	1.083,2	481,0	602,2	10,8	105,9	547,3	62
11	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	21.463,7	1.956,8	1.394,3	562,6	9,1	196,1	1.078,6	66
12	Rheinlanddamm 211 DE - 44139 Dortmund	54.000,0	4.966,7	3.374,0	1.592,7	9,2	487,3	2.883,0	71
13	Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	23.759,4	1.943,5	831,5	1.112,0	8,2	194,0	1.455,8	90
14	Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	106.000,0	9.579,8	6.360,0	3.219,8	9,0	958,5	7.435,2	93
15	Marchwitzastraße 29, 29a-c DE - 12681 Berlin	58.836,7	5.546,0	3.493,9	2.052,1	9,4	557,1	4.410,6	95
16	Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	21.288,5	2.491,0	1.362,0	1.129,0	11,7	249,1	1.992,8	96
17	Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	10.541,7	749,5	369,0	380,5	7,1	74,9	605,8	97
18	Tauchaer Straße 304-306 DE - 04349 Leipzig	8.216,3	822,2	282,9	539,3	10,0	82,2	719,5	105

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
19	Herbert-Thiele-Straße 3 DE - 04349 Leipzig	9.839,6	838,1	340,7	497,4	8,5	83,8	747,3	107
20	Marchwitzastraße 31 DE - 12681 Berlin	26.545,2	2.691,9	1.582,2	1.109,7	10,1	246,8	2.445,2	109
21	Am Akazienhain 1-7 DE - 15806 Zossen	18.857,0	-	-	-	-	-	-	-
22	Dibergstraße 32-38 DE - 44793 Bochum	36.542,4	4.073,9	2.296,1	1.777,9	11,1	237,6	3.836,3	113

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
	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
23	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid		12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	86,2	108,3	15
	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
24	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 08018 Barcelona		23.700,0	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	206,6	268,3	15
	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L.	92.967,0		3.354,9	-	3.354,9	3,6	335,9	1.449,4	14
	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	8.234,3		478,5	-	478,5	5,8	49,1	61,4	29
25	Helftheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch		15.693,6	137,4	-	137,4	0,9	19,7	26,3	16
26	Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Hertogenbosch		11.783,0	383,5	233,7	149,8	3,3	36,4	85,0	29
	CWE Beteiligungs GmbH	37,7		-	-	-	-	-	-	-
	Catella CWE 01 Deutschland GmbH	9.835,0		242,2	-	242,2	2,5	23,6	31,5	27
27	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz		13.085,7	790,2	627,0	163,3	6,0	75,8	170,6	27
	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
28	Calle Francisco Farreras 3 ES - 28320 Madrid		11.971,2	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
29	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid		11.513,9	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
30	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona		8.190,1	577,8	488,2	89,6	7,1	57,8	168,5	35
31	Plaza Puerta De Bados-tain 1-17 ES - 31621 Pamplona		18.208,9	1.277,3	1.086,6	190,7	7,0	127,8	372,8	35
32	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona		9.260,0	853,0	552,8	300,2	9,2	85,5	506,1	70
	CWE Finland 01 Oy	52,5		13,0	-	13,0	24,8	1,3	5,8	47
	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	14.914,3		706,3	-	706,3	4,7	70,6	576,7	73
33	Michelangelostraat 2-8,14-40 NL - 3066 BN Rotter-dam		46.521,8	555,8	-	555,8	1,2	59,3	450,2	73
	CWE Finland 01 Holding Ky	41.280,7		1.526,9	-	1.526,9	3,7	152,7	628,5	47
	Asunto Oy Espoon Myllynkivi	3.274,5		-	-	-	-	-	-	-
34	Vesirattaanmäki 1 FI - 02740 Espoo		8.700,0	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8	10.122,7		-	-	-	-	-	-	-
35	Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki		22.290,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Viikin-portti	9.430,5		-	-	-	-	-	-	-
36	Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki		21.180,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76	5.413,5		-	-	-	-	-	-	-
37	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere		10.475,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Keravan Jaa-konkulma	938,2		-	-	-	-	-	-	-
38	Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava		4.330,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Jyväskylän Jon-tikka 2	4.481,9		-	-	-	-	-	-	-
39	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä		8.419,0	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	10.595,5		537,7	-	537,7	5,1	53,8	264,4	52

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
40	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer		17.211,0	600,0	344,2	255,8	3,5	59,5	257,8	51
41	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieu-wegein		16.805,8	180,1	-	180,1	1,1	13,6	58,8	52
CATELLA WE 07-SPAIN, S.L.		-		-	-	-	-	-	-	-
42	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid		25.500,0	1.508,3	1.150,7	357,7	5,9	150,3	722,1	57
Asunto Oy Helsingin Vih-dintie 19A		7.188,9		-	-	-	-	-	-	-
43	Yhteiskouluntie 1,3 FI - 00320 Helsinki		5.800,0	-	-	-	-	-	-	-
CATELLA WE-08 SPAIN, S.L.		-		-	-	-	-	-	-	-
44	Calle Graciano 4 ES - 41089 Sevilla		17.581,3	1.094,7	1.004,4	90,2	6,2	109,5	611,4	67
45	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla		12.600,0	759,5	655,2	104,3	6,0	75,9	462,0	73
CWE Austria 01 TopCo GmbH		36.792,5		1.957,4	-	1.957,4	5,3	195,6	1.538,5	68
CWE Austria 02 HoldCo GmbH		-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG		-		-	-	-	-	-	-	-
46	Laaer Wald 1 Stiege 1 AT - 1100 Wien		40.475,0	459,3	-	459,3	1,1	46,3	363,0	69
CWE 04 Netherlands Coöperatieve U.A.		5.407,4		349,3	-	349,3	6,5	34,9	238,2	80
47	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle		22.125,0	2.168,8	1.770,0	398,8	9,8	216,1	1.440,6	80
CWE Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG		-		-	-	-	-	-	-	-
48	Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien		27.938,7	349,3	-	349,3	1,3	35,0	285,5	77
CWE Austria 06 Squadro GmbH		-		-	-	-	-	-	-	-
49	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz		23.000,0	-	-	-	-	-	-	-
CATELLA WE-09 SPAIN, S.L.		-		-	-	-	-	-	-	-
50	Calle de Fausti Valentín i Torrejón 1 ES - 46026 Valencia		65.571,0	3.838,0	-	3.838,0	5,9	383,7	2.622,2	82
CWE Austria 05 St. Gotthard GmbH & Co. KG		-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
51	Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien		35.412,4	372,5	-	372,5	1,1	37,3	320,2	80
	CWE Denmark 02 S.à r.l.	15.104,1		-	-	-	-	-	-	-

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
	CWE Denmark 01 S.à r.l.	54.193,5		4.945,9	-	4.945,9	9,1	494,9	2.378,5	12
52	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg		31.072,1	305,3	-	305,3	1,0	31,0	13,7	12
	CWE Danmark ApS	-		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Abyen K/S	-		-	-	-	-	-	-	-
53	Lokesvej 9c-d,9f-g, DK - 8230 Aarhus		57.359,1	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Danmark 01 ApS	-		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Taastrup K/S	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
54	Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup		14.432,2	451,5	-	451,5	3,1	70,7	174,1	53
55	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen		12.109,2	253,1	-	253,1	2,1	24,6	158,0	77
56	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen		12.970,8	281,0	-	281,0	2,2	27,3	175,2	77
57	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen		60.641,6	1.277,6	-	1.277,6	2,1	124,0	795,7	77
58	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve		16.905,2	355,1	-	355,1	2,1	34,5	221,1	77
Gøteborg Allé 7 ApS		-		-	-	-	-	-	-	-
59	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus		84.710,4	-	-	-	-	-	-	-
KEEP Svea HoldCo ApS		-		-	-	-	-	-	-	-
CWE Aarhus K/S		-		-	-	-	-	-	-	-
60	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst		28.036,1	586,1	-	586,1	2,1	56,8	364,6	77

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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
61	Grenavej 795 A-G, 797 B-S DK - 8541 Skodstrup		9.706,0	206,4	-	206,4	2,1	20,0	128,8	77
	CWE Danmark 02 ApS	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	15806 Zossen, Am Akazienhain 1-7	B	12/2024
Deutschland	12681 Berlin, Marchwitzastraße 31	W	08/2024
Deutschland	44793 Bochum, Dibergstraße 32-38 Ehrenfeldstraße 37-41	W	12/2024

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	CWE Teglporten K/S	Kopenhagen	100	05/2025
Polen	CWE 01 Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością	Warschau	100	05/2025

Folgende Immobilien wurden mit der Immobilien-Gesellschaft CWE Teglporten K/S in Dänemark verkauft:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	2450 Kopenhagen, Alliancevej 14-36 Ostkaj 9	-	05/2025

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 115.116 TEUR (8,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.606	-
Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	7.584	-
Bayerische Landesbank AöR, München	839	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	5.318	davon 5.323 TDKK
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	9.154	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	24.000	-
Evangelische Bank eG, Kassel	1.407	-
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	217	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	15.401	-
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	20.086	-
LIGA Bank eG, Regensburg	7.500	-
Oberbank AG, München	20.001	-
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	5	-
Summe	115.116	

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 208.399 TEUR.

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.06.2025

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.06.2025

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.06.2025

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.06.2025

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025- Teil II:

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.06.2025

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	267.000 TDKK	35.922	35.793	129
EUR - DKK	175.000 TDKK	23.555	23.452	103
EUR - DKK	137.000 TDKK	18.406	18.360	47
EUR - DKK	221.000 TDKK	29.678	29.629	48
EUR - DKK	20.000 TDKK	2.686	2.682	4
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.029	4.023	7
EUR - DKK	296.000 TDKK	39.755	39.690	65
EUR - DKK	45.000 TDKK	6.044	6.034	10
EUR - DKK	98.000 TDKK	13.162	13.140	22
EUR - DKK	26.000 TDKK	3.492	3.486	6
EUR - DKK	510.000 TDKK	68.500	68.384	115
EUR - DKK	263.000 TDKK	35.321	35.251	70
EUR - DKK	510.000 TDKK	68.407	68.356	51
EUR - DKK	17.000 TDKK	2.282	2.279	3
EUR - DKK	510.000 TDKK	68.379	68.375	4
EUR - DKK	100.000 TDKK	13.423	13.405	17
EUR - DKK	26.000 TDKK	3.490	3.485	5
EUR - DKK	510.000 TDKK	68.396	68.373	23
EUR - DKK	289.000 TDKK	38.802	38.738	64
EUR - DKK	218.000 TDKK	29.282	29.201	81
EUR - DKK	508.000 TDKK	68.112	68.028	84
EUR - DKK	508.000 TDKK	68.039	68.104	-65
EUR - DKK	508.000 TDKK	68.106	68.096	10
EUR - DKK	217.000 TDKK	29.084	29.088	-4
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.030	4.022	9
EUR - DKK	48.000 TDKK	6.449	6.435	14
EUR - DKK	296.000 TDKK	39.767	39.681	86
EUR - DKK	45.000 TDKK	6.046	6.033	13
EUR - DKK	217.000 TDKK	29.091	29.096	-5
EUR - DKK	217.000 TDKK	29.098	29.090	8
EUR - DKK	48.000 TDKK	6.447	6.436	10
EUR - DKK	**6.910.000 TDKK**	**927.279**	**926.247**	**1.031**
				1.031

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025- Teil II:

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	217.000 TDKK	29.089	29.086	4
EUR - DKK	261.000 TDKK	35.044	34.986	58
EUR - DKK	220.000 TDKK	29.487	29.490	-3
EUR - DKK	15.000 TDKK	2.015	2.011	4
EUR - DKK	100.000 TDKK	13.424	13.411	14
EUR - DKK	28.000 TDKK	3.759	3.755	4
EUR - DKK	294.000 TDKK	39.453	39.430	23
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.028	4.026	2
EUR - DKK	45.000 TDKK	6.041	6.039	2
EUR - DKK	296.000 TDKK	39.739	39.724	15
EUR - DKK	48.000 TDKK	6.444	6.442	2
EUR - DKK	**1.554.000 TDKK**	**208.523**	**208.399**	**124**
				124

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen
Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

			EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I.	**Sonstige Vermögensgegenstände**					
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung				6.505.187,08	0,51
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	davon Betriebskostenforderungen			4.650.896,76		
	davon Mietforderungen			1.854.290,32		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften				390.001.266,17	30,29
	(davon in Fremdwährung)		(130.522.054,98)			
	3. Zinsansprüche				2.804.143,95	0,22
	(davon in Fremdwährung)		(899.333,41)			
	4. Anschaffungsnebenkosten				39.041.978,24	3,03
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	bei Immobilien			31.869.050,36		
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			7.172.927,88		
	5. Andere				79.505.432,46	6,17
	(davon in Fremdwährung)		(21.572.657,17)			
	davon aus Anteilumsatz			0,00		
	davon aus Sicherungsgeschäften			127.523,20		
	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis			
	EUR	EUR	EUR			
	179.036.662,42	178.909.139,22	127.523,20			
II.	**Verbindlichkeiten aus**					
	1. Krediten				-185.102.390,05	-14,38
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)			0,00		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben				-9.828.401,02	-0,76
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	3. Grundstücksbewirtschaftung				-6.081.587,29	-0,47
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	4. anderen Gründen				-5.346.658,44	-0,42
	(davon in Fremdwährung)		(-3.090,89)			
	davon aus Anteilumsatz			-8.943,60		
	davon aus Sicherungsgeschäften			-3.090,89		
	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis			
	EUR	EUR	EUR			
	29.486.735,12	29.489.826,01	-3.090,89			
III.	**Rückstellungen**				**-6.433.282,47**	**-0,50**
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	Fondsvermögen				**1.287.596.126,42**	**100,00**
	Anteilwert (EUR)				**10,29**	
	Umlaufende Anteile				**125.153.195**	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			4.017.729,61	
(davon in Fremdwährung)	(30.195,99)			
2. Sonstige Erträge			24.060.050,82	
(davon in Fremdwährung)	(8.211.551,80)			
3. Erträge aus Immobilien			26.889.332,28	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			14.707.638,73	
(davon in Fremdwährung)	(11.474.761,56)			
Summe der Erträge				**69.674.751,44**
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-9.310.760,60	
a) Betriebskosten		-5.238.275,84		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) Instandhaltungskosten		-2.533.409,51		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		-1.213.339,13		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstige Kosten		-325.736,12		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-12.473,91	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Steuern			-1.528.237,28	
a) davon inländische Steuern		-441.376,27		
b) davon ausländische Steuern		-1.086.861,01		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-3.166.147,98	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Verwaltungsvergütung			-10.285.487,55	
6. Verwahrstellenvergütung			-342.707,99	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-224.315,79	
8. Sonstige Aufwendungen			-886.713,65	
davon Kosten externer Bewerter		-692.680,83		
Summe der Aufwendungen				**-25.756.844,75**
III. Ordentlicher Nettoertrag				**43.917.906,69**

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			1.175.369,61	
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		1.154.830,70		
(davon in Fremdwährung)	(1.154.830,70)			
davon aus Finanzinstrumenten	(1.154.830,70)			
d) Sonstiges		20.538,91		
(davon in Fremdwährung)	(20.537,76)			
Realisierte Verluste			-2.837.829,73	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-2.589.549,16		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		-123.669,49		
(davon in Fremdwährung)	(-123.669,49)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-123.669,49)			
d) Sonstiges		-124.611,08		
(davon in Fremdwährung)	(-124.609,92)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**-1.662.460,12**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-1.800.208,45	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**40.455.238,12**
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			5.556.079,09	
(davon in Fremdwährung)	(1.033.578,82)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-35.779.832,40	
(davon in Fremdwährung)	(-18.833.135,81)			
3. Währungskursveränderungen			-112.360,03	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				**-30.336.113,34**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				**10.119.124,78**

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 69.675 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 4.018 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinserträge für laufende Bankkonten.

Die **sonstigen Erträge** betragen 24.060 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen Erträge aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 21.001 TEUR und Erträge aus Bauzeitzinsen in Höhe von 782 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 26.889 TEUR setzen sich aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (22.824 TEUR), Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (4.243 TEUR) sowie sonstigen Erträgen (-178 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 14.708 TEUR TEUR enthalten die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 25.757 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 9.311 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (5.238 TEUR), Instandhaltungskosten (2.533 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (1.213 TEUR) sowie sonstigen Kosten (326 TEUR) zusammen.

Im Berichtszeitraum sind **Erbbauzinsen** in Höhe von 12 TEUR für die Immobilien angefallen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 1.528 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen für Körperschaftsteuer im Inland (441 TEUR) sowie Aufwendungen für Körperschaftsteuer im Ausland (1.077 TEUR).

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand und Finanzierungsnebenkosten für direkt gehaltene Immobilien in Höhe von 3.166 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 10.285 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 343 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 224 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 887 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 693 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 156 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf -1.662 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Verlusten (-2.590 TEUR) aus dem Verkauf von Beteiligungen, realisierten Gewinnen (1.155 TEUR) und realisierten Verlusten

(-124 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinnen (21 TEUR) und realisierten Verlusten (-125 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von -1.800 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres beträgt 40.455 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -30.336 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (5.556 TEUR) und Verluste (-35.780 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-112 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 10.119 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. Juni 2025

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	18.684,36	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	40.455.238,12	0,32
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	40.473.922,48	0,32
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR	-1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	-1.675.432,03	-0,01
	EUR	-1.676.432,03	-0,01
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	38.797.490,45	0,31
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 125.153.195 ausgegebene Anteile	**EUR**	**38.797.490,45**	**0,31**

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 18.684,36 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.06.2025 beträgt 40.455.238,12 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

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

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 1.675.432,03 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 125.153.195 umlaufenden Anteilen beträgt die geplante Ausschüttung am 01.10.2025 insgesamt 38.797.490,45 EUR. Somit werden pro Anteil 0,31 EUR ausgeschüttet.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	208.398.965,23 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Bayerische Landesbank AöR, München
	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
	Oberbank AG, München
	DZ Bank AG, Frankfurt am Main

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,29 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	125.153.195 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

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

1.1. 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; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

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

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

1.2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

Anhang

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

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

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

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

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.

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.

Anhang

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 Haltedauer 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:

– 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.

Anhang

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 veröffentlichen Devisenkurs des Vortages in Euro umgerechnet. Sofern an dem Vortag keine Veröffentlichung von Devisenkursen erfolgt sein sollte, werden die Devisenkurse des letzten Veröffentlichungstages der Devisenkurse zugrunde gelegt.

5. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,03 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,19 %
Transaktionskosten	8.769.588,85 EUR

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum sind **Transaktionskosten** in Höhe von 8.769.588,85 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 24.060 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen Erträge aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 21.001 TEUR und Erträge aus Bauzeitzinsen in Höhe von 782 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 887 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 693 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 156 TEUR.

Anhang

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	11.955.964,37	EUR
Davon feste Vergütung	10.038.602,42	EUR
Davon variable Vergütungen	1.917.361,95	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2024)	100	
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00	EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	4.658.202,52	EUR
Davon an Führungskräfte	3.561.030,75	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	1.097.171,77	EUR

III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

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

Anhang

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

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

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Risikoprofil[1]	Core

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,24
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,17

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

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

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

Name des Produkts:

Catella Wohnen Europa

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900UUC8LYVNQN2840

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ **Ja** ☒ **Nein**

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

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

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

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

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

☒ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die Objekte des Catella Wohnen Europas emittierten durchschnittlich 17,7 kg CO2e /m²/p.a. Zum Stichtag erfüllen 32 von insgesamt 60 Immobilien (ausgenommen einer Projektentwicklungen) des Sondervermögens bzw. 62,4 % (verkehrswertgewichtet) die CRREM Vorgaben (CRREM Zielpfad). Die

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

... und wie im Vergleich zu vorangegangen Zeiträumen?

Die Objekte des Catella Wohnen Europas emittierten Im Geschäftsjahr 2023/2024 durchschnittlich 60,5 kg CO2e /m²/p.a. Zum Stichtag erfüllen 15 von insgesamt 49 Immobilien (ausgenommen zweier Projektentwicklungen) des Sondervermögens bzw. 70,8 % (verkehrswertgewichtet) die CRREM Vorgaben (CRREM Zielpfad).

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

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

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

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

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

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

(i) Engagement in fossilen Brennstoffen

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien getätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2025 beträgt der Anteil von Immobilien (Coverage-Ratio: 100 %), die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, 0 % der Investitionen des Sondervermögens.

(ii) Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

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

Unter energieineffiziente Immobilien fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von „C" oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben.

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

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

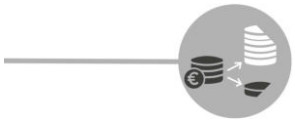
Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz getätigt. Zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2025 beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (Coverage-Ratio: 76,6 %) 29,2 % der Investitionen des Sondervermögens.

(iii) Abfallerzeugung im Betrieb

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

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallentsorgung bzw. einem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet waren, getätigt. Zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2025 beträgt der Anteil von Immobilien, welche mit keinem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet sind (Coverage-Ratio: 97,2 %), 11,3 % der Investitionen des Sondervermögens.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Berlin, Pestalozzistraße 5-8	Immobiliensektor	4,83%	Deutschland
Aarhus, Gøteborg Allé 7 C-V	Immobiliensektor	3,85%	Dänemark

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:01.07.2024 - 30.06.2025

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Valencia, Calle de Fausti Valentín i Torrejón 1	Immobiliensektor	3,58%	Spanien
Berlin, Marchwitzastraße 29, 29a-c	Immobiliensektor	3,15%	Deutschland
Aarhus, Lokesvej 9c-d,9f-g,	Immobiliensektor	2,99%	Dänemark
Dortmund, Rheinlanddamm 211	Immobiliensektor	2,87%	Deutschland
Kopenhagen, Robert Jacobsens Vej 63-65	Immobiliensektor	2,83%	Dänemark
Rotterdam, Michelangelostraat 2-8,14-40	Immobiliensektor	2,55%	Niederlande
Berlin, Hasenheide 74,74a,74b	Immobiliensektor	2,35%	Deutschland
Soborg, Gyngemose Parkvej 2A-F	Immobiliensektor	2,13%	Dänemark
Wien, Laaer Wald 1 Stiege 1	Immobiliensektor	2,01%	Österreich
Bochum, Dibergstraße 32-38	Immobiliensektor	1,83%	Deutschland
Wien, Sankt-Gotthard-Straße 1-3	Immobiliensektor	1,67%	Österreich
Bremen, Anne-Conway-Straße 11,13	Immobiliensektor	1,59%	Deutschland
Landesbank Baden-Württemberg AöR	Liquiditätsanlagen	1,51%	Deutschland

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

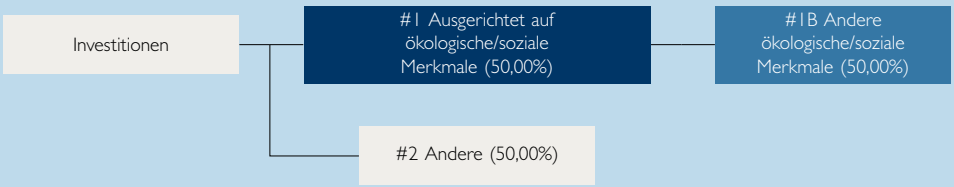
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

	in EUR	in % der Vermögenswerte
Fondsebene:		
Immobilien	575.492.027,09	30,8%
Liquiditätsanlagen	115.116.425,75	6,2%
Sonstige Vermögensgegenstände	158.112.086,30	8,5%
Beteiligungsebene:		
Immobilien	919.288.782,63	49,3%
Liquiditätsanlagen	47.202.250,93	2,5%
Sonstige Vermögensgegenstände	51.191.296,76	2,7%
Summe der Vermögensgegenstände	1.866.402.869,46	**100,00%**

Im Berichtszeitraum erfüllen 50,0 % der Investitionen das ökologische Merkmal Reduzierung von CO2e-Emissionen (CRREM Zielpfad). Dieser Wert berechnet sich aus dem Immobilienvermögen (direkt und über Beteiligungen gehalten) in Höhe von 80,1 % und dem Anteil der Immobilieninvestitio-

nen, die auf dem CRREM Zielpfad liegen, in Höhe von 62,4 % (vgl. #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale in nachfolgender Grafik).



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

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

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

- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.

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

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert[1]?

☐ Ja:

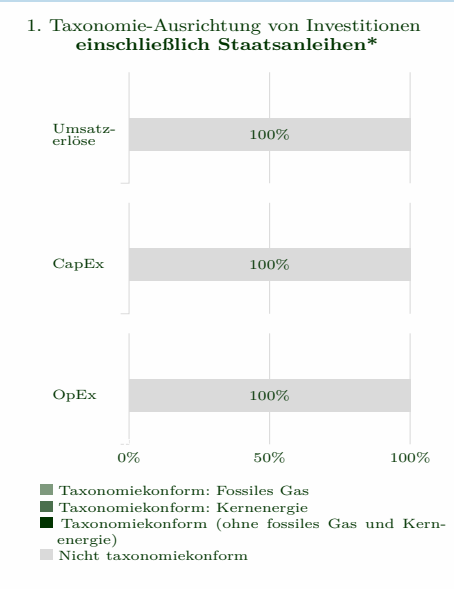
☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

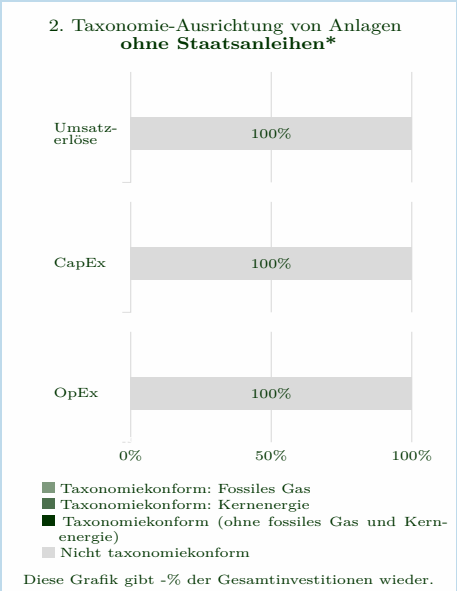
☒ Nein

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

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

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





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

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Für das Sondervermögen werden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie angestrebt. Ein Mindestanteil an Übergangsaktivitäten und ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie wird daher ebenfalls nicht angestrebt und beträgt demnach 0%.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, betrug ebenfalls 0% im Vorjahr, da keine nachgewiesenen taxonomiekonformen Investitionen angestrebt werden.

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

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

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

Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

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

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

19,9 % der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände angelegt. Hierbei wurde weder ein bestimmter Anlagezweck verfolgt noch bestand ein ökologischer und sozialer Mindestschutz.

30,1 % war in Immobilien investiert, die im Berichtszeitraum nicht die Anforderungen an das festgelegte ökologische Merkmal erfüllten.

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

Neuerwerb / Ankäufe

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

Modernisierungsmaßnahmen

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

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

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

1. Substitutionsvorteile
Wenn es erforderlich ist, Komponenten eines Gebäudes zu ersetzen, wie z.B. Fenster oder Heizungssysteme, analysieren wir, wie diese Maßnahmen die Qualität des Gebäudes und seine Energiebilanz verbessern können.
2. Fokus auf positive NPV-Maßnahmen (Nettobarwert)
Wir priorisieren Maßnahmen, die entweder unser Einkommen steigern oder unsere Betriebskosten senken.

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

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

Käufe

In Q3 2024 ist das letzte Haus C der Projektentwicklung in der Marchwitzastraße in Berlin fertiggestellt worden, wobei das neu errichtete Gebäude mit zwei Gewerbeeinheiten sowie insgesamt 72 Wohneinheiten die gesamte Projektentwicklung der Marchwitzastraße über drei Gebäudekörper im Berliner Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf erfolgreich abschließt. Die Gebäude sind nach dem Energiestandard Effizienzhaus 55 errichtet und gefördert. Die Gewerbeeinheiten in Haus C beherbergen unter anderem eine Kindertagesstätte für rund 120 Kinder.

In Q4 2024 ist die wertmäßig größere Projektentwicklung der beiden Objekte in Bochum fertiggestellt worden. Die insgesamt 120 Wohneinheiten aufgeteilt auf zwei viergeschossige Wohngebäude sind Teil des Mönninghoff Quartiers, wobei neben freifinanzierten ebenfalls geförderte Wohneinheiten mit einer geförderten Miete in Höhe von 6,40 EUR/m² angeboten werden.

Ebenfalls in Q4 2024 wurden zudem die letzten beiden noch in Bau befindlichen Häuser des Projektes in Zossen mit insgesamt fünf Häusern, wobei bereits drei der fünf Häuser seit 2023 fertiggestellt und nahezu vollständig vermietet sind, abgenommen. Die gesamte Projektentwicklung hat hierbei ehemalige und leerstehende Kasernengebäude umgewandelt und kernsaniert

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

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

- Für das Sondervermögen wurde kein Referenzwert festgelegt.

München, 19. September 2025

Catella Real Estate AG

Dr. Bernd Thalmeier
Vorstandssprecher

Olena Posiko
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

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

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

– wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
– anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

Berlin, den 19. September 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

gez. Pekarek
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

Renditekennzahlen [1] in %	I. Immobilien	Bruttoertrag [2]	Bewirtschaftungsaufwand [2]	Nettoertrag [2]	Wertänderungen [2]	Ertragsteuern [2]	latente Steuern [2]	Ergebnis vor Darlehensaufwand [2]	Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung [3]	Währungsänderungen [3]	Gesamtergebnis in Fondswährung [3]	II. Liquidität [4]	III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [5]	Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)
direkt gehalten														
Deutschland		4,5	-0,9	3,5	-2,9	-0,0	-0,1	0,5	-0,3	0,0	-0,3	**2,6**		
Frankreich		5,3	-0,9	4,4	-3,0	-0,6	0,0	0,8	0,7	0,0	0,7	**2,4**		
Luxemburg		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**2,4**		
Gesamt direkt gehalten		4,6	-0,9	3,7	-3,0	-0,2	-0,1	0,4	-0,2	0,3	0,0	2,6		
indirekt gehalten														
Deutschland		5,4	-1,5	3,9	3,0	-0,4	-1,1	5,5	7,0	0,0	7,0	**0,2**		
Dänemark		4,4	-1,4	3,0	0,1	-0,8	0,1	2,5	3,4	-0,0	3,3	**0,3**		
Finnland		6,6	-2,5	4,1	0,3	0,0	0,0	4,4	5,1	0,0	5,1	**-58,6**		
Niederlande		5,6	-1,9	3,7	0,1	-0,1	0,1	3,9	4,6	0,0	4,6	**0,1**		
Spanien		5,1	-1,6	3,5	0,8	-0,0	-0,3	4,0	4,0	0,0	4,0	**1,2**		
Österreich		3,7	-0,4	3,3	-2,8	-0,0	0,1	0,6	-0,5	0,0	-0,5	**0,5**		
Gesamt indirekt gehalten		4,9	-1,5	3,4	-0,1	-0,3	0,0	3,0	3,5	-0,0	3,5	-3,5		
Gesamt direkt und indirekt		**4,8**	**-1,3**	**3,5**	**-1,1**	**-0,3**	**-0,0**	**2,1**	**2,3**	**0,1**	**2,4**	**1,8**	**1,8**	**0,5**

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

[2] Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.06.2024 bis 30.06.2025

[3] Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2024 bis 30.06.2025

[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2024 bis 30.06.2025

[5] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2024 bis 30.06.2025

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds-vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	461.618	-	461.618	150.553	162.181	
Frankreich	90.200	-	90.200	762	18.225	
Luxemburg	-	-	-	1.247	-	
Gesamt direkt gehalten	551.818	-	551.818	152.562	180.406	
indirekt gehalten						
Deutschland	-	14.679	14.679	450	4.000	
Dänemark	-	394.015	394.015	9.428	144.059	
Finnland	-	88.972	88.972	1.531	24.900	
Niederlande	-	143.908	143.908	3.486	29.826	
Polen	-	-	-	37	-	
Spanien	-	246.340	246.340	4.263	4.615	
Österreich	-	115.346	115.346	3.592	48.425	
Gesamt indirekt gehalten	-	1.003.260	1.003.260	22.787	255.825	
Gesamt direkt und indirekt	**551.818**	**1.003.260**	**1.555.078**	**175.349**	**436.231**	**1.380.516**

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
direkt gehalten									
Deutschland	486.507	21.497	2.195	-	-11.452	-4.302	-507	**-9.257**	**-4.809**
Frankreich	88.985	4.248	90	-	-2.640	-194	-	**-2.550**	**-194**
Gesamt direkt gehalten	575.492	25.745	2.285	-	-14.092	-4.496	-507	-11.807	-5.003
indirekt gehalten									
Deutschland	15.195	932	720	-	-	-273	-156	**720**	**-429**
Dänemark	309.869	14.518	4.155	-	-2.748	-1.013	590	**1.407**	**-424**
Luxemburg	-	-	-	-	-	-495	-	**-**	**-495**
Spanien	247.305	13.013	5.405	-	-1.795	-1.619	-707	**3.610**	**-2.326**
Österreich	114.175	4.418	3	84	-3.045	-314	126	**-3.042**	**-104**
Niederlande	143.595	7.682	1.710	-	-1.120	-440	104	**590**	**-336**
Finnland	89.150	5.155	1.048	-	-648	-154	-	**400**	**-154**
Gesamt indirekt gehalten	919.289	45.718	13.041	84	-9.356	-4.308	-44	3.686	-4.268
Gesamt direkt und indirekt	**1.494.781**	**71.463**	**15.326**	**84**	**-23.448**	**-8.805**	**-551**	**-8.121**	**-9.271**

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag [1]	Büro/ Health-Care	Handel/ Gastro-nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	2,3	1,5	0,0	0,0	90,6	2,3	2,9	0,4	
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamt direkt gehalten	1,9	1,2	0,0	0,0	92,2	1,9	2,4	0,3	
indirekt gehalten									
Deutschland	1,8	0,0	0,0	0,0	95,7	0,0	2,5	0,0	
Dänemark	0,5	0,0	0,0	0,0	98,7	0,0	0,8	0,0	
Finnland	1,9	1,3	0,0	0,0	94,4	0,0	2,2	0,3	
Niederlande	0,0	3,8	0,0	0,0	93,9	0,0	1,7	0,6	
Spanien	0,0	2,4	0,0	0,0	96,2	0,0	0,7	0,7	
Österreich	2,9	0,0	0,0	0,8	87,9	0,0	4,9	3,5	
Gesamt indirekt gehalten	0,7	1,5	0,0	0,1	95,6	0,0	1,5	0,7	
Gesamt direkt und indirekt	**1,1**	**1,4**	**0,0**	**0,1**	**94,4**	**0,7**	**1,8**	**0,6**	

Leerstand [2]	Büro/ Health-Care	Handel/ Gastro-nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie-tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	0,5	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,4	0,0	96,1
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Gesamt direkt gehalten	0,4	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,3	0,0	96,7
indirekt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	25,2	0,0	0,6	0,0	74,1
Dänemark	0,3	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	99,3
Finnland	0,6	0,5	0,0	0,0	5,2	0,0	0,5	0,0	93,3
Niederlande	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	99,2
Spanien	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	0,4	0,0	96,3
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,3	1,0	0,0	1,7	0,0	97,0
Gesamt indirekt gehalten	0,2	0,1	0,0	0,0	2,2	0,0	0,5	0,0	97,0
Gesamt direkt und indirekt	**0,3**	**0,1**	**0,0**	**0,0**	**2,3**	**0,0**	**0,4**	**0,0**	**96,9**

[1] Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

[2] Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.06.2025.

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in %[1]	unbefristet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035+
direkt gehalten												
Deutschland	81,1	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	12,9	1,1	1,4
Frankreich	0,0	0,0	0,0	20,2	26,3	20,1	0,0	13,1	0,0	20,4	0,0	0,0
Gesamt direkt gehalten	66,4	2,8	0,0	3,7	4,8	3,6	0,0	2,4	0,0	14,3	0,9	1,1
indirekt gehalten												
Deutschland	2,9	97,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	91,7	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	95,9	3,4	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	99,2	0,3	0,0	0,0	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Spanien	0,0	3,8	10,5	7,6	15,0	20,9	21,8	13,4	5,0	0,1	0,1	1,8
Österreich	5,3	1,0	2,8	2,1	6,5	5,0	1,6	0,0	0,0	36,7	33,1	5,9
Gesamt indirekt gehalten	57,5	5,8	3,3	2,4	5,0	6,4	6,4	3,8	1,4	3,6	3,2	1,1
Gesamt direkt und indirekt	**60,6**	**4,8**	**2,2**	**2,8**	**4,9**	**5,5**	**4,1**	**3,3**	**0,9**	**7,3**	**2,4**	**1,1**

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)[1]

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

[1] Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung
[2] nach BVI-Methode

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) inländischen Immobilienerträgen,

d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilwert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag. Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit.

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapital- vermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

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

Wegzugsbesteuerung

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Ge- nussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche ei- genkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage inner- halb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil- Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten wer- den, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen. Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden		

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleich- bar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung (§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB), ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“).

Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Finanzinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Catella Wohnen Europa nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung ggf. jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind ggf. die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2025 mindestens 1.340.636 Anteile am Sondervermögen Catella Wohnen Europa hielten.

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Hinweis:

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

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

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

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung
18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2024
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2024
8.234 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen
Aufsichtsratsvorsitzender
Catella Asset Management Oy, Finnland
Head of Property Investment Management

Johanna Bjärnemyr
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
Catella AB (publ), Schweden
Chief Legal Officer (CLO)

Christoffer Abramson - bis 19.09.2024
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Michel Fischier - ab 13.05.2025
Catella AB (publ), Schweden
Chief Financial Officer (CFO)

Prof. Dr. Karl Hamberger
München
Rechtsanwalt, Steuerberater

Bernd Schöffel
München
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Vorstand

Olena Posiko - ab 18.11.2024
Dr. Bernd Thalmeier
Andreas Wesner - bis 18.11.2024

Gesellschafter

Catella AB (publ) Stockholm/Schweden (10,1 %)
Catella Investment Management Holding GmbH, Berlin/Deutschland (84,4 %)
Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
80939 München

CACEIS Bank S.A., Montrouge:

Gezeichnetes Kapital
am 31.12.2024
1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2024
2.539.102 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Heidestraße 58
10557 Berlin

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Florian Lehn
Dipl.-Ing. (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Post
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thore Simon
Dipl.- Oec.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Stefan Wicht
Dipl.-Ing. (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Timo Bärwolf
Dipl.-Kfm.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sylvie Westenberger
Dipl.-Ing., Architektin
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

Richard Umstätter - ab 01.07.2024
IHK-Fachwirt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Dr. Martin Töllner
Dipl.-Ing., Architekt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thorsten Schräder
Dipl.-Kfm., Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Timo Bill
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), MBA
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Reinhard Möller
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Carsten Troff
Dipl.-Volkswirt
DIAZert - Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Investment nach DIN EN ISO/IEC 17024

Anlageausschuss

Bernhard Pfeiler
Catella Real Estate AG

Michael Hepers
Evangelische Bank

Mathias Behnke
KD-Bank eG - die Bank für Kirche und Diakonie

Jürgen Lauinger
Sparkasse Pforzheim-Calw

Christoph Schulte
Pax-Bank für Kirche und Caritas eG

Leon Larisika
Sparda-Bank West

Jochen Ramakers
Sparda-Bank Hannover eG

Jens Glockzin
Deka Investment GmbH
das SV "Graf Master Fonds II"

Stefan Kerstein
Sparkasse Waldeck-Frankenberg

Thomas Gelse
Sparda-Bank Hamburg eG

Bernd Mühlenbruch
PSD Bank Rhein-Ruhr eG

Michael Renz
Sparkasse Hochfranken

Christian Rimmelspacher
BBBank eG

Matthias Seeger
Sparkasse Zollernalb

Uwe Wenz
DKM Darlehenskasse Münster

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Rainer Sever
Sparkasse Aschaffenburg

Michael Sigl
Sparkasse Neumarkt-Parsberg

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Berlin, Marchwitzastraße
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**
FR, Le Raincy, Avenue Thiers
Seiten: 25

Objektfotos **Bernd Perlbach**
Immobilienverzeichnis
Seiten: 26 - 50

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Coburg, Milchhofstraße
Seiten: 131

Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Olena Posiko - ab 18.11.2024
Dr. Bernd Thalmeier
Andreas Wesner - bis 18.11.2024

Aufsichtsrat:
Timo Nurminen
Johanna Bjärnemyr
Christoffer Abramson - bis 19.09.2024
Michel Fischier - ab 13.05.2025
Prof. Dr. Karl Hamberger
Bernd Schöffel

www.catella.com/aifm