



CATELLA WOHNEN EUROPA

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



Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.12.2025	Stand 30.06.2025	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	1.226.442	1.287.596	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-35.139	-170.471	TEUR
Finanzierungsquote ²	29,5	29,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.501.675	1.494.781	TEUR
davon direkt gehalten	575.630	575.492	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	926.045	919.289	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	62	61	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	39	39	
davon im Bau/Umbau	1	1	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	2	3	
Verkäufe von Objekten	1	1	
Vermietungsquote ³	95,8	96,9	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	85.404	115.116	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-29.824	-60.566	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	55.580	54.551	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	4,5	4,2	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
Berichtszeitraum ¹	1,0	0,5	%
seit Auflage ⁹	17,3	16,1	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	121.674.572	125.153.195	Stück
Anteilwert	10,08	10,29	EUR
Ausgabepreis ¹⁰	10,58	10,80	EUR
Rücknahmepreis ¹¹	9,78	9,98	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.10.2025	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,31	EUR
Gesamtkostenquote	0,52	1,03	%

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 01.07.2025 bis 31.12.2025, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2024 bis 30.06.2025.
- 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 31.12.2025 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 31.12.2025, Angabe zum 30.06.2025 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2025.
- 10 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.
- 11 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Rücknahmeabschlags von 3 %. Der mögliche Rücknahmeabschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 (Vermögensübersicht)	14
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:	18
Immobilienverzeichnis	18
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	44
Übersicht Anschaffungskosten	54
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	65
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil II:	67
Bestand der Liquidität	67
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil III:	70
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	70
Ertrags- und Aufwandsrechnung	71
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	75
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	75
Sonstige Käufe und Verkäufe	75
Anhang	76
Übersicht Vermietung	88
Gremien	90

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Europäische Wirtschaft

Die Wirtschaft im Euroraum zeigt sich trotz eines weiterhin anspruchsvollen globalen Umfelds insgesamt robust und bleibt von moderatem Wachstum geprägt. Nach aktuellen Projektionen der EZB wird das reale BIP-Wachstum im Euroraum im Jahr 2025 bei 1,4 % liegen, sich 2026 auf 1,2 % abschwächen und 2027 wieder 1,4 % erreichen. Die konjunkturelle Dynamik dürfte zunehmend von der Binnennachfrage getragen werden. Dabei stützen steigende Realeinkommen die privaten Konsumausgaben, während sich die Investitionstätigkeit im Zuge einer schrittweisen Verbesserung der Finanzierungsbedingungen allmählich belebt. Die Auslandsnachfrage entwickelt sich zunächst verhalten und dürfte sich 2026 vorübergehend abschwächen, bevor sie sich ab 2027 wieder belebt und positive Wachstumsimpulse liefert.

Die Inflation im Euroraum wird in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter zurückgehen und sich mittelfristig nahe dem geldpolitischen Ziel der Europäischen Zentralbank stabilisieren. Nach 2,4 % im Jahr 2024 wird eine Inflationsrate von 2,1 % für 2025, 1,9 % für 2026 und 1,8 % für 2027 erwartet. Hierzu tragen vor allem nachlassende energiebedingte Preisdynamiken sowie abklingende Basiseffekte bei. Auch die Kerninflation (ohne Energie und Nahrungsmittel) dürfte weiter sinken, da sich der zuvor erhöhte Lohn- und Preisdruck schrittweise abschwächt.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Inflation ist von einer allmählichen Verbesserung der Finanzierungsbedingungen auszugehen. Den EZB-Projektionen zufolge wird der Dreimonats-Euribor im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 %, 2026 bei 2,0 % und 2027 bei 2,1 % liegen. Die Anpassung der Finanzierungsbedingungen dürfte die Kreditdynamik im Euroraum stabilisieren, wenngleich die Transmission in die Realwirtschaft weiterhin mit Unsicherheiten behaftet bleibt.

Der Arbeitsmarkt im Euroraum zeigt sich weiterhin robust, während sich das Beschäftigungswachstum in den kommenden Jahren voraussichtlich abschwächen wird. Die Arbeitslosenquote wird für 2025 bei 6,3 % erwartet und dürfte auf mittlere Sicht weiter sinken und bis Ende 2028 mit rund 5,9 % einen historischen Tiefstand erreichen. Beim Wachstum der Lohnstückkosten ist bis Ende 2027 ein Rückgang zu erwarten, bedingt durch ein nachlassendes Lohnwachstum und in geringerem Umfang durch eine steigende Produktivität. Damit lässt der binnenwirtschaftliche Kostendruck allmählich nach.¹

Europäische Kapitaltrends

Die Transaktionsaktivität auf den europäischen Immobilienmärkten blieb 2025 insgesamt verhalten. Das jährliche Investitionsvolumen belief sich auf 224,9 Mrd. EUR und lag damit auf dem Niveau des Vorjahres. Eine breiter erwartete Markterholung blieb aus. Geopolitische Unsicherheiten, eine schwache konjunkturelle Dynamik in mehreren Volkswirtschaften sowie weiterhin restriktive Finanzierungsbedingungen wirkten dämpfend auf das Transaktionsgeschehen. Gleichzeitig belasteten sektorspezifische Faktoren – insbesondere strukturelle Herausforderungen in Teilen des Büromarktes – die Marktliquidität. Im historischen Vergleich bleibt das Marktgeschehen auf einem niedrigen Aktivitätsniveau.

Die einzelnen Assetklassen entwickelten sich 2025 uneinheitlich. Büroimmobilien verzeichneten mit einem Volumen von 52,7 Mrd. EUR einen Anstieg von 10 % gegenüber dem Vorjahr. Das Aktivitätsniveau lag jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau früherer Marktphasen. Wohnimmobilien und Industrie- und Logistikobjekte zählten mit 45,6 Mrd. EUR (-2 %) bzw. 42,9 Mrd. EUR (-4 %) ebenfalls zu den volumenstärksten Segmenten, verzeichneten jedoch leichte Rückgänge gegenüber dem Vorjahr. Rückläufige Entwicklungen waren darüber hinaus im Einzelhandel (-9 %) sowie im Hotelsegment (-9 %) zu beobachten. Deutlich dynamischer entwickelte sich das Segment Seniorenwohnen und Pflegeimmobilien, dessen Transaktionsvolumen um 79 % auf 8,3 Mrd. EUR anstieg und damit den stärksten relativen Zuwachs unter den Hauptnutzungsarten verzeichnete. Rechenzentren bewegten sich mit 8,5 Mrd. EUR nahezu auf Vorjahresniveau (-1 %), wobei ein erheblicher Teil des investierten Kapitals auf Entwicklungsaktivitäten entfiel.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Tabelle 1: Transaktionsvolumen nach Objektkategorie²

	Volumen 2025		Volumen Q4/2025	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	52,7	+10%	19,4	+18%
Industrie & Logistik	42,9	-4%	15,0	0%
Einzelhandel	34,1	-9%	9,5	-34%
Data Center	8,5	-1%	1,1	-71%
Hotel	21,3	-9%	5,7	-9%
Wohnimmobilien	45,6	-2%	12,7	-24%
Seniorenwohnen & Pflege	8,3	+79%	4,1	+140%
Grundstücke	11,6	-3%	4,0	-1%
Gesamt	224,9	0%	71,5	-9%

Die grenzüberschreitenden Kapitalströme in europäische Immobilien blieben 2025 insgesamt stabil. Das Transaktionsvolumen bewegte sich weitgehend auf dem Niveau des Vorjahres, ebenso das Verhältnis zwischen europäischem und außereuropäischem Kapital. US-amerikanische Investoren blieben trotz rückläufiger Ankaufovolumina weiterhin die größte Kapitalquelle. Kanadische Investoren erhöhten ihr Investitionsvolumen in Europa deutlich gegenüber dem Vorjahr. Innerhalb Europas blieb das Vereinigte Königreich der wichtigste Zielmarkt für internationales Kapital.³

Insgesamt bleibt das Marktumfeld durch einen Mangel an Produkt, geopolitische Spannungen und strukturelle Anpassungsprozesse in einzelnen Nutzungsarten geprägt. Gleichzeitig haben sich die Bewertungen sowie Finanzierungskonditionen in weiten Teilen der Märkte stabilisiert. In Summe bleiben die Marktaktivitäten zunächst verhalten, dürften jedoch von den leicht positiven Impulsen aus der Wirtschaft profitieren.

Fondsstrategie und Bericht des Fondsmanagers

Das Immobilienvermögen des Catella Wohnen Europa ist nur leicht im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn auf rd. 1.502 Mio. EUR per 31.12.2025 gestiegen. Wir verzeichnen eine ungebrochen hohe Nachfrage an Wohneinheiten der Fondsimmoblie, die eine Leerstandsquote von 4,2 % reflektiert.

Performance

Der Catella Wohnen Europa konnte seit Auflage 01.02.2016 eine Gesamtrendite nach BVI von 17,3 % erwirtschaften (Stand: 31.12.2025). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2025/2026 (01.07.2025 bis 31.12.2025) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 1,0 % realisieren.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.12.2025 rd. 85,4 Mio. EUR (7,0 % des Nettofondsvolumens).

Finanzierungen

Der Catella Wohnen Europa erreicht durch die vorausschauende Finanzierungsplanung und frühzeitige Fixierung von Kreditkonditionen einen im aktuellen Marktvergleich niedrigen durchschnittlichen Zinssatz von 1,62 % bei einer gewichteten Restlaufzeit von 4,06 Jahren.

Käufe / Verkäufe

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres erfolgte keine Akquisition.

Darüber hinaus wurden zwei Projektentwicklungen in Berlin und Bochum fertiggestellt und in das Sondervermögen übernommen.

In Berlin ist im September 2025 das „Falkenquartier“ mit 67 Wohneinheiten fertiggestellt worden. Die Wohnhäuser sind nach dem KfW40-Standard mit Nachhaltigkeitsklasse und in Holzhybridbauweise errichtet.

Im Dezember 2025 konnte zudem die letzte Projektentwicklung in Bochum fertiggestellt werden. Nach den größeren Bauabschnitten Bau teil A & B mit frei-finanzierten und auch geförderten Wohneinheiten geht auch das Boardinghaus mit dem Betreiber Stayery im Sondervermögen an den Start, so dass das Gesamtprojekt in Bochum formal mit dem BNL des letzten kleineren Bauabschnittes abgeschlossen ist. Damit umfasst das Quartier auf dem Areal insgesamt 90 möblierte Mikroapartments, 121 Wohneinheiten sowie TG-Stellplätze. Die Objekte wurden im KfW-55 Standard errichtet.

Zudem ist im Dezember der BNL und damit der Verkauf des Objektes Hasenheide in Berlin erfolgt. Das Bestandsgebäude in dem Stadtteil Berlin-Neukölln mit 114 Wohneinheiten sowie einer Kita ist dabei an einen internationalen institutionellen Investor per 30.12.2025 veräußert worden.

¹ European Central Bank (2025) – ECB staff macroeconomic projections for the euro area, December 2025, https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202512_eurosystemstaff~12ead61977.en.html

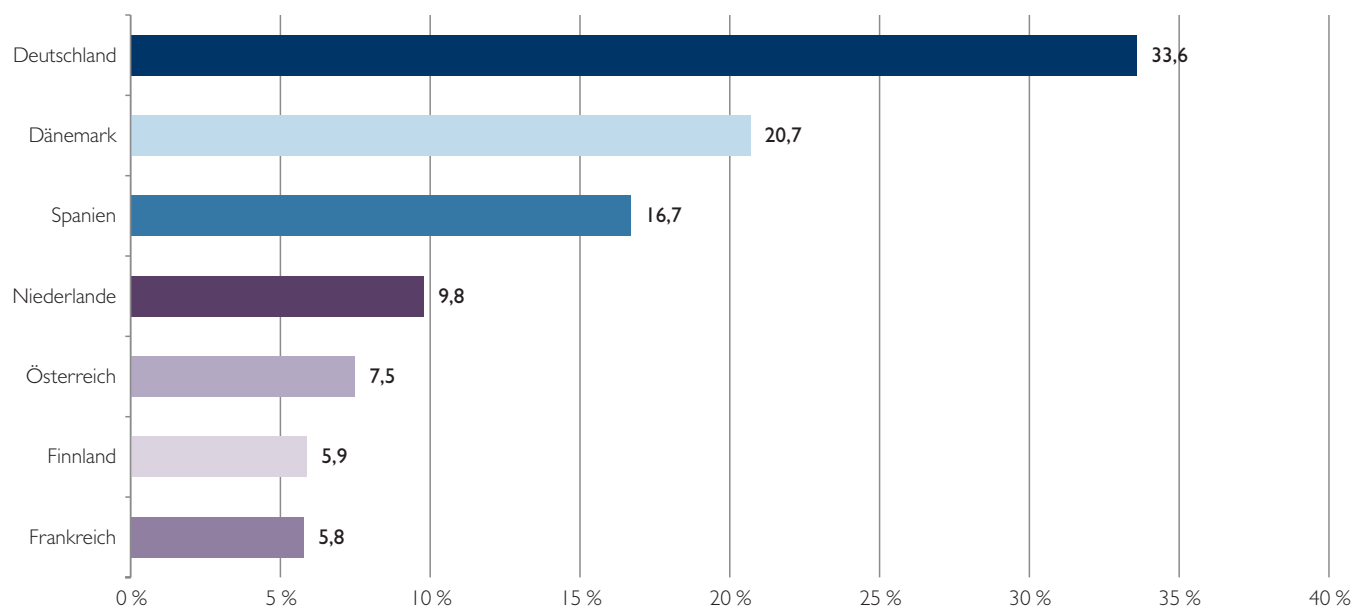
² MSCI (2026) – Capital Trends Europe Q4 2025, <https://app.rcanalytics.com/trends/reports>

³ MSCI (2026) – Capital Trends Europe Q4 2025, <https://app.rcanalytics.com/trends/reports>

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

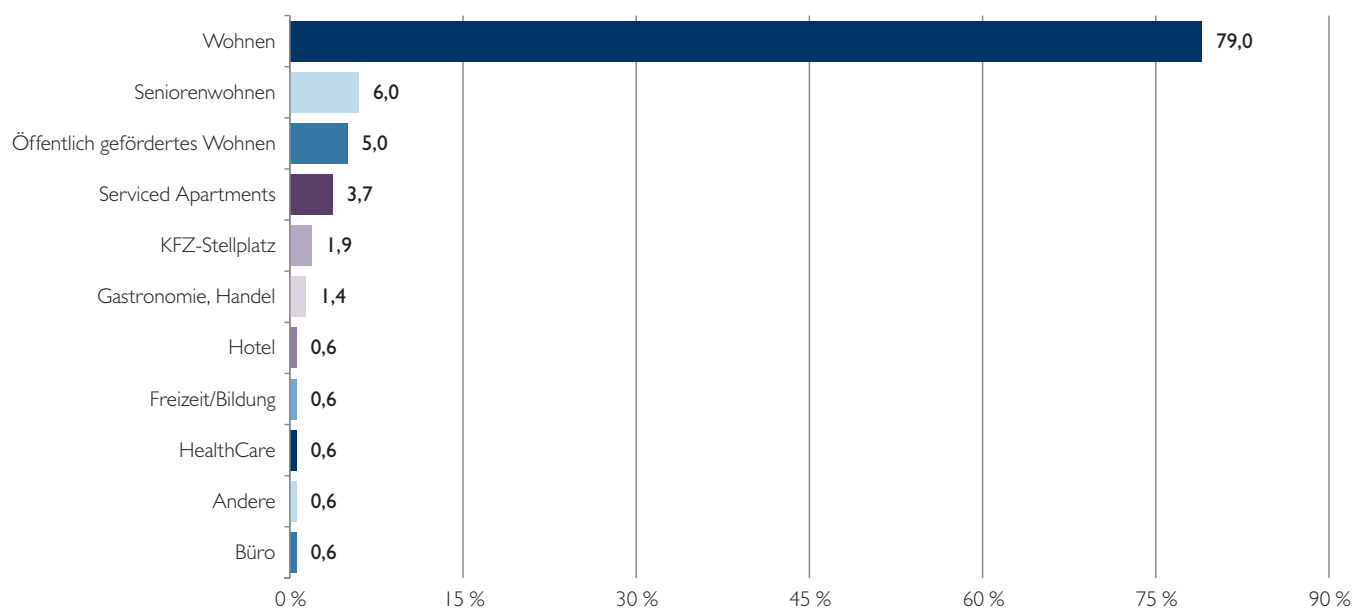
(Basis Verkehrswert)¹



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

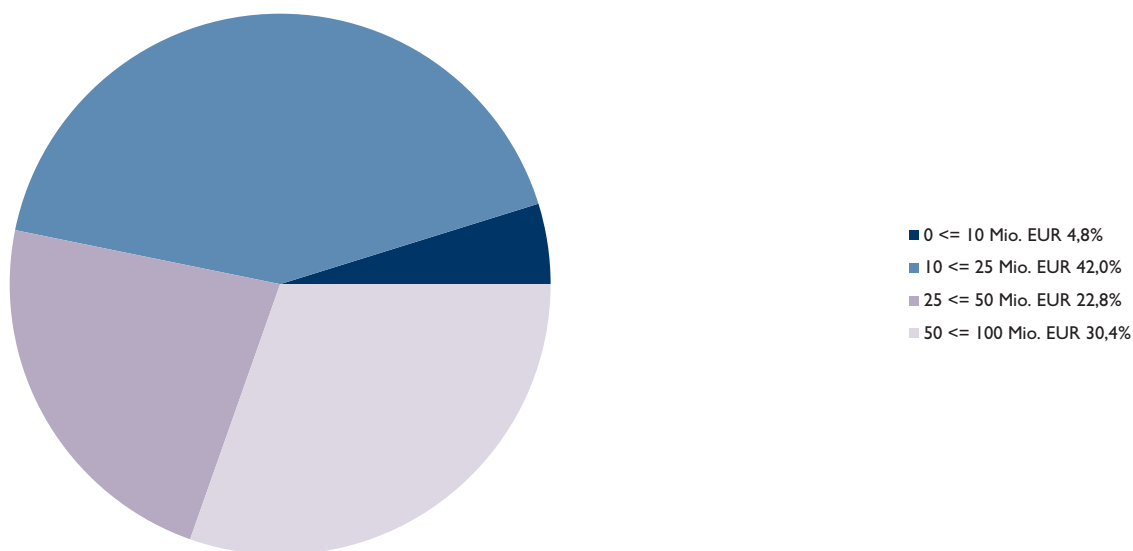
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Größenklassen der Fondsimmobilien

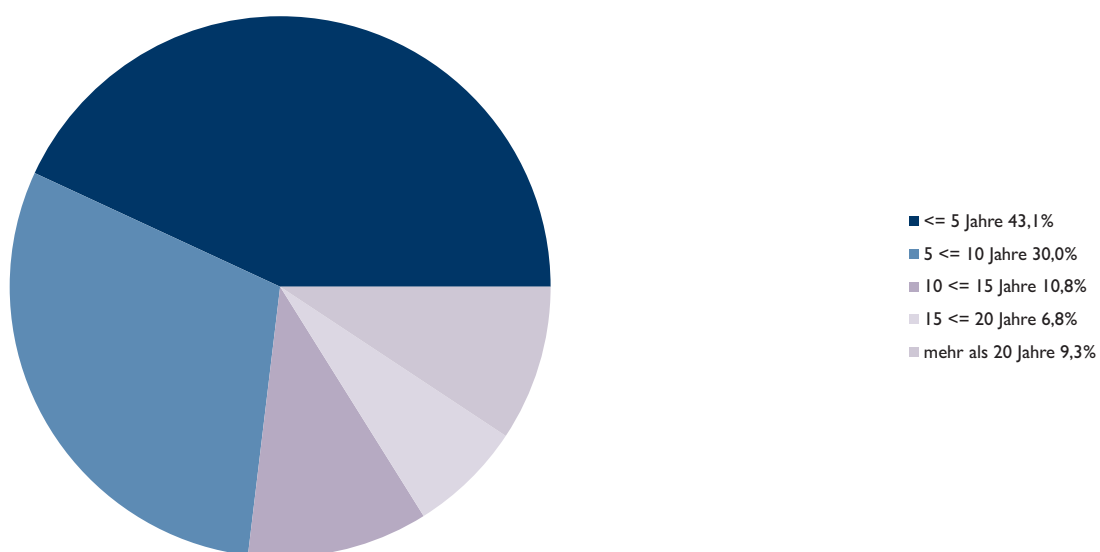
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

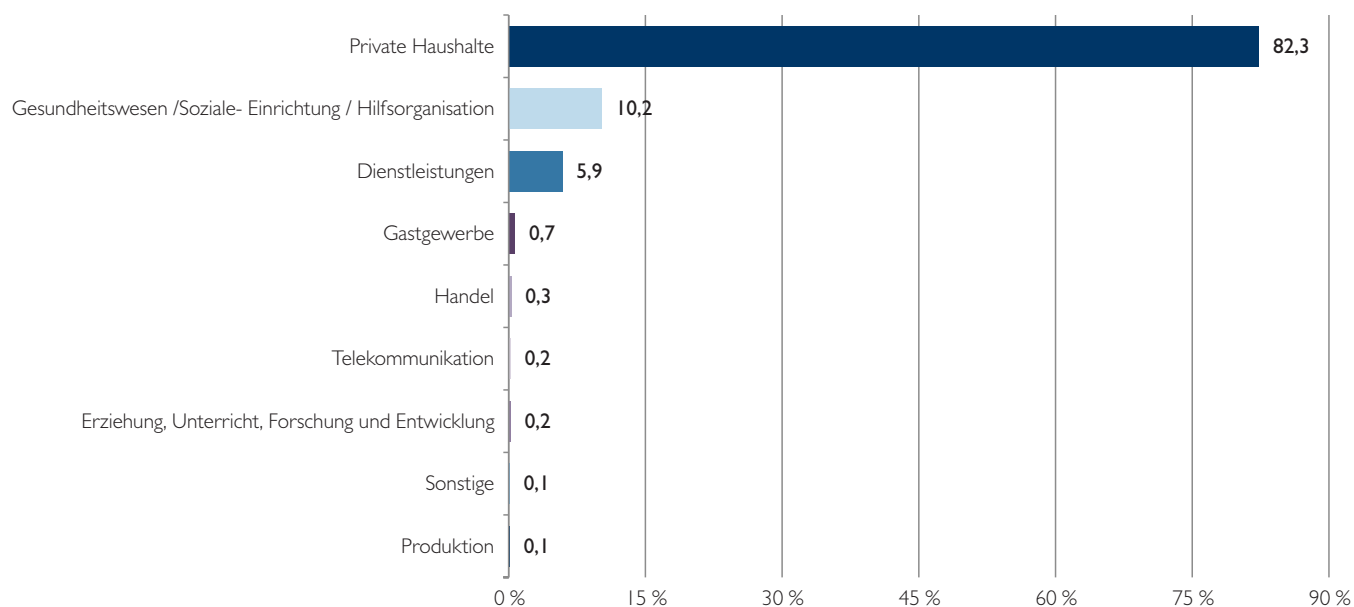
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



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

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	194.718	13,0	127.151	8,5
DKK	0,0	0,0	121.372	8,1
GESAMT	194.718	13,0	248.523	16,5

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	15.976	1,3
GESAMT	15.976	1,3

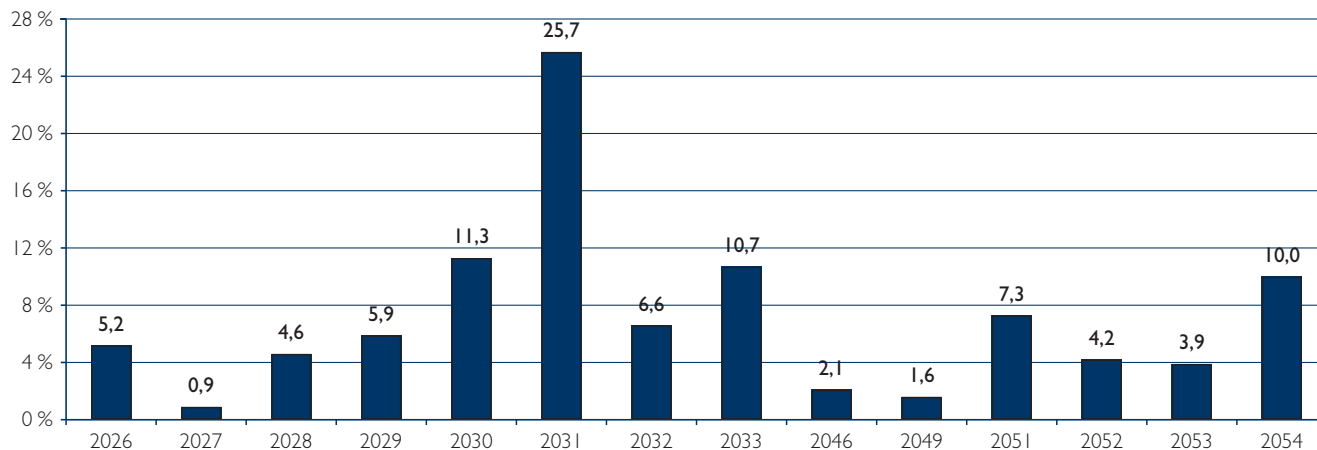
Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	53.495	12,1
1 bis 2 Jahre	28.900	6,5
2 bis 5 Jahre	199.301	45,0
5 bis 10 Jahre	161.545	36,4
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	443.241	100,0

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

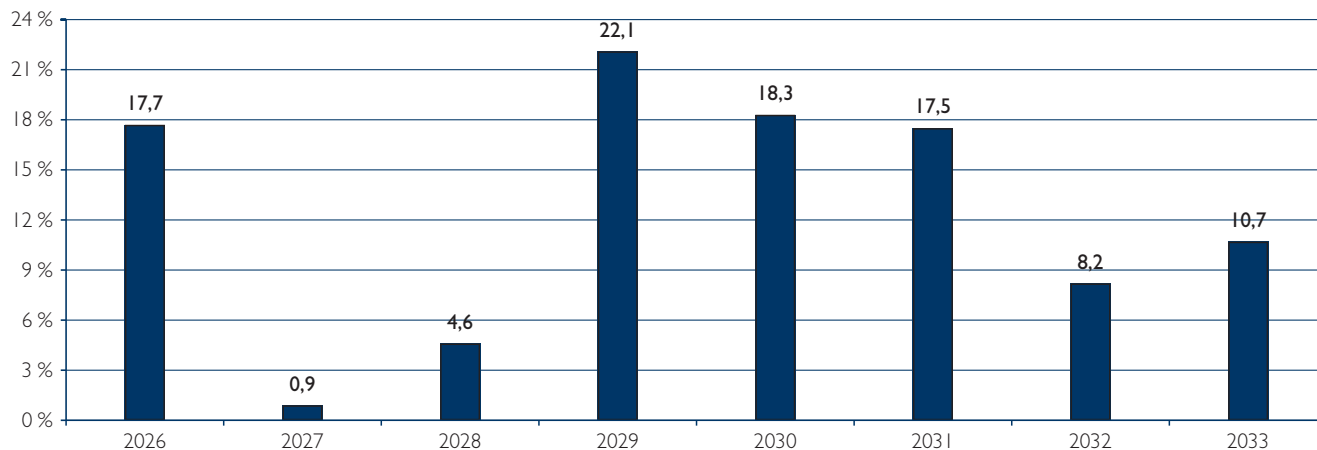
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 443.241 TEUR.

Personal und Organisation

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		542.455.000,00	44,23
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		13.890.000,00	1,13
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung		19.285.269,64	1,57
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		575.630.269,64	46,93
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		295.753.720,89	24,11
(davon in Fremdwährung)	(60.688.851,03)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		295.753.720,89	24,11
(davon in Fremdwährung)	(60.688.851,03)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		85.403.866,24	6,96
(davon in Fremdwährung)	(3.280.482,36)		
Summe der Liquiditätsanlagen		85.403.866,24	6,96
(davon in Fremdwährung)	(3.280.482,36)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		7.548.273,07	0,62
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		383.323.309,99	31,25
(davon in Fremdwährung)	(123.844.098,80)		
3. Zinsansprüche		9.614.164,68	0,78
(davon in Fremdwährung)	(7.335.802,33)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		33.154.558,00	2,70
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.466.660,01	0,53
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		53.714.557,72	4,38
(davon in Fremdwährung)	(91.148,27)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		493.821.523,47	40,26
(davon in Fremdwährung)	(131.271.049,40)		
Summe der Vermögensgegenstände		1.450.609.380,24	118,28
(davon in Fremdwährung)	(195.240.382,79)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-194.718.402,00	-15,88
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		-11.764.731,31	-0,96
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.288.667,56	-0,43
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-772,87)	-6.057.296,58	-0,49
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(-772,87)	-217.829.097,45	-17,76
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-6.338.058,22	-0,52
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(-772,87)	-224.167.155,67	-18,28
C. Fondsvermögen		1.226.442.224,57	100,00
Anteilwert (EUR)		10,08	
Umlaufende Anteile		121.674.572	

Devisenkurse per 29.12.2025

Dänische Kronen 1 Euro 7,46755 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 29.12.2025 veröffentlichten Devisenkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2025 weist der Catella Wohnen Europa ein Netto-Fondsvermögen von 1.226.442 TEUR aus.

Bei 121.674.572 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,08 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 128.365 Anteile ausgegeben und 3.606.988 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von -35.139 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 23 direkt gehaltene Objekte und 39 indirekt über 41 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Wohnen Europa. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 575.630 TEUR. Es setzt sich aus 20 Wohnimmobilien, 2 gemischt genutzten Grundstücken und einem Bauobjekt zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden 2 Objekte für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 31.12.2025 – Teil I' dargestellt.

Es wurde ein Objekt verkauft. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 31.12.2025 – Teil I' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 295.754 TEUR.

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

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 85.404 TEUR (Stand 30.06.2025: 115.116 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 493.822 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (7.548 TEUR) setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 4.106 TEUR sowie aus Mietforderungen in Höhe von 3.442 TEUR zusammen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (383.323 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 9.408 TEUR und Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 206 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 33.155 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 6.467 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.060 TEUR. Die Abschreibungen setzen sich zusammen aus Abschreibungen auf Immobilien (-2.308 TEUR), Abschreibungen auf Beteiligungen (-706 TEUR) und Ausbuchungen im Zuge des Verkaufs von Immobilien aus den Vorjahren (1.954 TEUR).

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 53.715 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen aus Verkäufen in Höhe von 43.050 TEUR, Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 8.631 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 972 TEUR, Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 188 TEUR, Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 89 TEUR sowie sonstigen Forderungen in Höhe von 785 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 217.829 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 194.718 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 11.765 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 5.289 TEUR werden mit 5.201 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 6.057 TEUR enthalten Passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 3.407 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verkäufen in Höhe von 1.149 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 767 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 513 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 91 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 77 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilsumsatz in Höhe von 37 TEUR, Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 1 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 15 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 6.338 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 5.233 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 979 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 126 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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 90,8 8,0
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 ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	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.

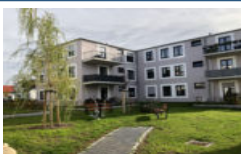
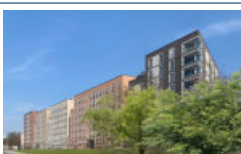
⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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		Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	W	W K B	93,4 5,3 1,3
10		Ellie-Voigt-Straße 1, 1a, 2 Turmstraße 8 Freiheit 44 Heinrich-Heine-Straße 105 DE - 16321 Bernau	W	W K	97,2 2,8
11		Rheinlanddamm 211 Wittekindstraße 36, 38 DE - 44139 Dortmund	W	B W K A	0,1 95,4 4,2 0,3
12		Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	W	W K	92,4 7,6

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2019 (Immobilie)	50	2015	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
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
01/2023 (Immobilie)	77	2022	6.398	-	5.778	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 31. Dezember 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		Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	W	W F K	91,7 8,2 0,1
14		Marchwitzstraße 29, 29a-c DE - 12681 Berlin	W	G/H W K B	11,3 82,1 2,4 4,2
15		Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	W	W K	96,4 3,6
16		Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	W	W B A	33,2 48,8 18,0
17		Tauchaer Straße 304-306 DE - 04349 Leipzig	G/W	B W K	21,9 70,2 7,9
18		Herbert-Thiele-Straße 3 DE - 04349 Leipzig	G/W	B W K	29,4 66,0 4,6

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2023 (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
06/2024 (Immobilie)	69 / 79	2024	2.803	539	1.608	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 31. Dezember 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		Marchwitzstraße 3 I DE - 12681 Berlin	W	B W F K	0,3 85,3 14,1 0,3
20		Am Akazienhain 1-7 DE - 15806 Zossen	B		
21		Dibergstraße 32-38 Ehrenfeldstraße 37-4 I DE - 44793 Bochum	W	W K	90,2 9,8
22		Falkenberger Straße 143 DE - 13088 Berlin	W	W K	95,5 4,5
23		Bessemerstraße 100-102 DE - 44789 Bochum	W	B Ho	10,8 89,2

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2024 (Immobilie)	79	2024	2.646 / 2.645	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
09/2025 (Immobilie)	80	2024 / 2025	6.857	-	6.187	A, EBK, G, SP
12/2025 (Immobilie)	50	2023 / 2025	1.273	330	3.077	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.

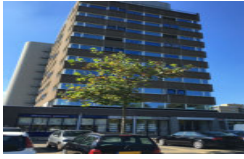
⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
24		-	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 87.179 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
25		-	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.344 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
26		-	CWE Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 24 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
27		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
28		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	20,6 75,8 3,6
29		Helpheuvelpassage 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	96,4 3,6

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2016 (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 31. Dezember 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
30		Calle Francisco Ferreras 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
31		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
32		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 95,6 2,6
33		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
34		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	98,7 0,7 0,6
35		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 m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	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 31. Dezember 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
36		-	CWE Finland OI Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
37		-	CWE Finland OI Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 41.979 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
38		Vesirattaanmäki I 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
39		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
40		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
41		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 4,4 88,9 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 m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	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 31. Dezember 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
42		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
43		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
44		Bloemendalsweg 3, I 1, I 3 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	98,0 2,0
45		Wattbaan 3 I 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	99,5 0,5
46		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	5,7 93,0 1,3
47		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	95,9 4,1

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2019 (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 31. Dezember 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
48		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
49		-	CWE Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 20.746 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
50		-	CWE Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 17.303 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
51		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	84,8 4,7 10,5
52		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
53		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 m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	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 / 1.123	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.

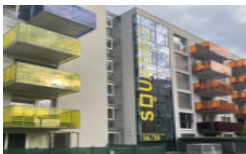
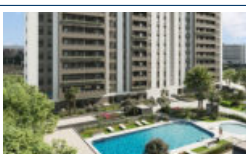
⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
54		Michelangelostraat 2-8, 14-40 Paladiostraat 1-4 I 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	96,8 3,2
55		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 92,4 5,3
56		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
57		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	24,2 73,2 2,6
58		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	10,3 1,1 85,9 2,7
59		Calle de Fausti Valentín i Torrejón I 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 m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	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 31. Dezember 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 %
60		-	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 %
61		Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	CWE Denmark 01 S.à r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 352.481 TDKK Gesellschafterdarlehen: 9.100 TDKK	W	W 100,0
62		-	CWE Danmark ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 43 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	
63		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 96,9 K 3,1
64		-	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 m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
---------------------------	------------------	-------------------	---------------------------------------	--	---	---------------------------

11/2022 (Beteiligung) - - - - -

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

07/2016 (Immobilie) 69 2014 1.658 - 8.198 EBK, A
06/2016 (Beteiligung)

12/2016 (Beteiligung) - - - - -

01/2018 (Immobilie) 73 2018 6.984 6 13.010 EBK, A, SP, G
01/2018 (Beteiligung)

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 31. Dezember 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
65		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
66		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
67		-	KEEP Svea HoldCo ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 891 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
68		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
69		Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: -2.124 TDKK Gesellschafterdarlehen: 355.892 TDKK	W	W K	98,6 1,4
70		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 m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	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 31. Dezember 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 %
71		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
72		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
73		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
74		-	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 m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	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 31. Dezember 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	37,0	Private Haushalte	0,1
3	Rue Jules de Guesde 12 FR - 33150 Cenon	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	5,8
4	Avenue Thiers 43 FR - 93340 Le Raincy	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	7,3
5	Seminarstraße 2,2a DE - 01067 Dresden	0,4	Private Haushalte	0,1
6	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	2,4
7	Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	1,2
8	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	3,7
9	Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	1,3	Dienstleistungen	-
10	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	2,6	Private Haushalte	-
11	Rheinlanddamm 21 I DE - 44139 Dortmund	4,1	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,1
12	Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	7,0	Private Haushalte	0,1
13	Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	-	Dienstleistungen	8,2
14	Marchwitzstraße 29, 29a-c DE - 12681 Berlin	2,9	Dienstleistungen	0,2
15	Am Akazienhain 9,1 I DE - 15806 Zossen	5,1	Private Haushalte	0,3

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	1.562/1.703	29.530,0/30.700,0	43,2
690,4	6,8	713/692	10.200,0/10.160,0	49,1
569,5	5,0	565	11.010,0/11.590,0	-
879,6	4,8	880	18.160,0/18.700,0	-
722,8	4,4	706	16.330,0/16.370,0	45,9
1.149,4	4,9	1.138	22.590,0/24.800,0	31,6
884,1	5,2	850	16.560,0/17.210,0	32,0
874,2	5,0	842	17.660,0/17.290,0	30,6
508,6	5,1	503/502	9.950,0/10.030,0	-
1.040,6	4,4	1.030/1.041	23.800,0/23.400,0	26,5
2.547,7	4,6	2.538/2.544	54.900,0/54.700,0	34,7
916,1	4,3	912/913	21.200,0/21.400,0	53,1
3.239,5	3,6	3.498	88.500,0/89.200,0	28,1
2.632,5	4,4	2.589/2.590	59.400,0/61.200,0	27,9
1.038,5	4,8	1.034/1.035	22.200,0/21.200,0	33,1

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 31.12.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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	Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	-	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
17	Tauchaer Straße 304-306 DE - 04349 Leipzig	6,8	Dienstleistungen	5,0
18	Herbert-Thiele-Straße 3 DE - 04349 Leipzig	25,3	Private Haushalte	-
19	Marchwitzstraße 31 DE - 12681 Berlin	-	Dienstleistungen	6,5
20	Am Akazienhain 1-7 DE - 15806 Zossen	-	-	-
21	Dibergstraße 32-38 DE - 44793 Bochum	2,3	Private Haushalte	-
22	Falkenberger Straße 143 DE - 13088 Berlin	75,0	Private Haushalte	-
23	Bessemersstraße 100-102 DE - 44789 Bochum	-	Gastgewerbe	14,8

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
24	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid	1,9	Private Haushalte	4,0
25	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 08018 Barcelona	8,2	Private Haushalte	4,8
26	Heltheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	0,7	Telekommunikation	2,8

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
376,7	4,1	377	9.100,0/9.500,0	52,7
286,6	4,5	284/285	6.540,0/6.290,0	55,5
352,3	4,7	339/343	7.550,0/7.400,0	55,5
1.110,5	4,2	1.086/1.083	26.600,0/25.800,0	28,0
-	-	1.246	19.285,3	-
1.343,2	4,0	1.340/1.338	34.250,0/33.220,0	38,5
1.622,1	4,3	1.632/1.582	37.700,0/37.630,0	22,0
511,1	4,8	511	10.585,0	39,7

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
899,6	5,1	893/901	17.930,0/17.620,0	-
1.313,4	4,6	1.300/1.282	29.470,0/28.090,0	-
1.163,2	6,3	1.120	17.770,0/19.050,0	25,4

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 31.12.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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 Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	0,8	Private Haushalte	2,8
28	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	0,7	Private Haushalte	3,1
29	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	28,2	Produktion	0,2
30	Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Hertogenbosch	0,2	Private Haushalte	0,1
31	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona	1,3	Private Haushalte	1,4
32	Plaza Puerta De Badostain 1-17 ES - 31621 Pamplona	2,5	Private Haushalte	1,5
33	Vesirattaanmäki 1 FI - 02740 Espoo	16,4	Private Haushalte	-
34	Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki	1,3	Private Haushalte	-
35	Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki	7,1	Private Haushalte	-
36	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	1,9	Dienstleistungen	0,5
37	Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava	1,9	Private Haushalte	-
38	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	-	Private Haushalte	-
39	Bloemendalsweg 3, 11, 13 NL - 7429 AL Deventer	0,7	Private Haushalte	-
40	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	0,2	Private Haushalte	1,1
41	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid	0,8	Private Haushalte	3,9

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
970,9	5,8	969/970	16.610,0/16.930,0	-
970,5	5,7	972	16.840,0/17.120,0	-
966,2	6,2	960/946	15.470,0/15.500,0	25,8
788,0	5,6	785	13.920,0/14.110,0	-
470,4	5,0	466	9.310,0/9.330,0	-
1.003,8	5,0	1.029/1.025	20.130,0/19.900,0	-
581,5	6,8	578/575	8.230,0/8.920,0	42,0
1.092,0	4,6	1.092/1.093	24.400,0/23.300,0	41,9
1.321,6	6,1	1.313/1.322	22.100,0/20.900,0	44,2
715,2	6,8	716/702	11.000,0/10.100,0	-
363,2	7,8	363	4.530,0/4.730,0	38,9
453,4	5,8	453	8.100,0/7.610,0	-
1.226,3	5,8	1.225	21.040,0/20.900,0	24,7
1.149,8	5,6	1.140	21.080,0/19.760,0	24,5
1.347,5	5,0	1.346/1.366	26.830,0/26.810,0	-

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 31.12.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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	Yhteiskouluntie 1,3 FI - 00320 Helsinki	8,6	Private Haushalte	-
43	Calle Graciano 4 ES - 41089 Sevilla	3,4	Private Haushalte	3,9
44	Laaer Wald I Stiege I AT - 1100 Wien	4,9	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	7,5
45	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona	6,7	Telekommunikation	3,2
46	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla	5,2	Private Haushalte	3,8
47	Michelangelostraat 2-8, 14-40 NL - 3066 BN Rotterdam	1,1	Private Haushalte	-
48	Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien	6,4	Private Haushalte	7,1
49	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz	7,1	Private Haushalte	2,9
50	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle	5,4	Handel	-
51	Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien	0,7	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	8,5
52	Calle de Fausti Valentín i Torrejón I ES - 46026 Valencia	0,5	Private Haushalte	4,7

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
53	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	0,2	Dienstleistungen	0,3
54	Lokesvej 9c-d, 9f-g, DK - 8230 Aarhus	0,4	Private Haushalte	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 %
650,7	5,4	650/648	12.000,0/12.300,0	-
1.120,1	5,5	1.120/1.114	20.340,0/20.160,0	-
1.502,1	4,0	1.464	38.500,0/36.970,0	37,3
820,3	6,4	735/740	13.060,0/12.560,0	-
730,6	5,5	713/722	13.140,0/13.290,0	-
2.506,0	5,1	2.506/2.511	48.680,0/50.300,0	30,3
927,6	3,9	907/921	23.370,0/23.900,0	42,5
848,0	4,2	837/823	20.300,0/20.080,0	45,6
1.214,6	5,2	1.211/1.212	22.790,0/24.180,0	-
1.252,2	3,9	1.242	31.770,0/31.700,0	47,6
3.683,8	5,4	3.681/3.694	69.400,0/67.000,0	29,3

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.884,1	4,6	1.883	39.638,2/41.646,9	23,4
2.896,2	5,0	2.877/2.878	56.779,0/57.970,8	34,0

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 31.12.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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	Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup	-	Dienstleistungen	-
56	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus	1,3	Private Haushalte	0,1
57	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen	-	Private Haushalte	0,1
58	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen	1,2	Private Haushalte	0,1
59	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen	-	Dienstleistungen	0,1
60	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve	3,1	Private Haushalte	0,2
61	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst	-	Private Haushalte	0,3
62	Grenavej 795 A-G, 797 B-S DK - 8541 Skodstrup	-	Private Haushalte	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 %
818,0	4,8	817	16.605,2/17.542,6	40,7
3.601,7	4,9	3.590/3.583	74.053,7/72.795,0	43,8
497,9	4,4	492	11.061,2/11.516,5	39,9
551,8	4,4	550/544	12.105,7/12.721,7	40,4
2.318,6	4,4	2.316	53.832,9/52.226,0	43,4
544,8	4,4	532/527	12.587,8/12.320,0	51,5
1.205,8	5,0	1.206	23.715,9/24.639,9	44,0
376,1	4,4	376	8.557,0/8.543,6	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 31.12.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
1	Anne-Conway-Straße 11,13 DE - 28359 Bremen	30.705,0	2.286,4	1.536,0	750,4	7,5	115,8	501,7	26
2	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	11.599,9	1.183,2	597,9	585,3	10,2	57,6	259,1	27
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	60,5	292,4	29
6	Avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	24.660,0	838,6	361,3	477,2	3,4	39,7	238,1	36
7	Boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	17.490,0	604,3	256,3	348,0	3,5	28,6	171,5	36
8	Rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	17.850,0	607,3	261,6	345,7	3,4	28,7	172,3	36
9	Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4 DE - 18146 Rostock	10.000,0	1.083,2	481,0	602,2	10,8	53,0	494,3	56

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
10	Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2 DE - 16321 Bernau	21.463,7	1.956,8	1.394,3	562,6	9,1	98,1	980,5	60
11	Rheinlanddamm 211 DE - 44139 Dortmund	54.000,0	4.966,7	3.374,0	1.592,7	9,2	243,6	2.639,4	65
12	Milchhofstraße 4 DE - 96450 Coburg	23.759,4	1.943,5	831,5	1.112,0	8,2	97,1	1.358,7	84
13	Pestalozzistraße 5-8 DE - 13187 Berlin	106.000,0	9.579,8	6.360,0	3.219,8	9,0	479,7	6.955,5	87
14	Marchwitzstraße 29, 29a-c DE - 12681 Berlin	58.836,7	5.546,0	3.493,9	2.052,1	9,4	278,6	4.132,0	89
15	Am Akazienhain 9,11 DE - 15806 Zossen	21.288,5	2.491,0	1.362,0	1.129,0	11,7	124,5	1.868,2	90
16	Berner Straße 6c DE - 97084 Würzburg	10.541,7	749,5	369,0	380,5	7,1	37,5	568,4	91
17	Tauchaer Straße 304-306 DE - 04349 Leipzig	8.216,3	822,2	282,9	539,3	10,0	41,1	678,3	99
18	Herbert-Thiele-Straße 3 DE - 04349 Leipzig	9.839,6	838,1	340,7	497,4	8,5	41,9	705,4	101

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf-preises in %	Im Berichts-zeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
19	Marchwitzstraße 31 DE - 12681 Berlin	26.545,2	2.691,9	1.582,2	1.109,7	10,1	134,6	2.310,6	103
20	Am Akazienhain 1-7 DE - 15806 Zossen	19.285,3	-	-	-	-	-	-	-
21	Dibergstraße 32-38 DE - 44793 Bochum	36.737,0	4.073,9	2.296,1	1.777,9	11,1	203,7	3.632,6	107
22	Falkenberger Straße 143 DE - 13088 Berlin	37.641,3	3.961,2	2.191,6	1.769,5	10,5	132,0	3.829,1	116
23	Bessemmerstraße 100-102 DE - 44789 Bochum	10.585,0	1.377,8	688,0	689,8	13,0	11,5	1.366,3	119

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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	Calle Alaró 4 ES - 28042 Madrid		12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	35,8	65,5	9
	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 08018 Barcelona		23.700,0	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	105,0	163,3	9
	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L.	90.667,0		3.354,9	-	3.354,9	3,7	168,0	1.281,5	8
	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	8.234,3		478,5	-	478,5	5,8	24,5	36,8	23
26	Helftheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Her- togenbosch		15.693,6	137,4	-	137,4	0,9	9,9	16,4	10
27	Van Grobbendoncklaan 65-195 NL - 5213 AV Her- togenbosch		11.783,0	383,5	233,7	149,8	3,3	18,2	66,8	23
	CWE Beteiligungs GmbH	37,7	-	-	-	-	-	-	-	-
	Catella CWE 01 Deutsch- land GmbH	9.835,0		242,2	-	242,2	2,5	11,8	19,7	21
28	Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2-6A DE - 55122 Mainz		13.085,7	790,2	627,0	163,3	6,0	31,6	132,7	21
	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
29	Calle Francisco Farre- ras 3 ES - 28320 Madrid		11.971,2	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
30	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid		11.513,9	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
31	Paseo de Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona		8.190,1	577,8	488,2	89,6	7,1	28,9	139,6	29
32	Plaza Puerta De Bados- tain 1-17 ES - 31621 Pamplona		18.208,9	1.277,3	1.086,6	190,7	7,0	63,9	308,9	29
33	Calle Amparo Toro 8 ES - 31015 Pamplona		9.260,0	853,0	552,8	300,2	9,2	42,8	463,3	64
	CWE Finland 01 Oy	52,5		13,0	-	13,0	24,8	0,7	5,1	41
	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	14.914,3		706,3	-	706,3	4,7	35,3	541,4	67
34	Michelangelostraat 2-8,14-40 NL - 3066 BN Rotter- dam		46.521,8	555,8	-	555,8	1,2	27,8	422,4	67
	CWE Finland 01 Holding Ky	41.280,7		1.526,9	-	1.526,9	3,7	76,4	552,2	41

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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 Espoon Myllynkivi	3.274,5	-	-	-	-	-	-	-	-
35	Vesirattaanmäki I FI - 02740 Espoo		8.700,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8	10.122,7	-	-	-	-	-	-	-	-
36	Vattuniemenkuja 8 FI - 00210 Helsinki		22.290,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Viikin- portti	9.430,5	-	-	-	-	-	-	-	-
37	Viikinportti 2 FI - 00790 Helsinki		21.180,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76	5.413,5	-	-	-	-	-	-	-	-
38	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere		10.475,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Keravan Jaa- konkulma	938,2	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Jaakkolantie 2 FI - 04250 Kerava		4.330,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Jyväskylän Jon- tikka 2	4.481,9	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
40	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä		8.419,0	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	10.595,5		537,7	-	537,7	5,1	26,9	237,5	46
41	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Deventer		17.211,0	600,0	344,2	255,8	3,5	29,8	228,1	45
42	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieu- wegein		16.805,8	180,1	-	180,1	1,1	6,8	52,1	46
	CATELLA WE 07-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	Calle Arte Figurativo 6-16 ES - 28051 Madrid		25.500,0	1.508,3	1.150,7	357,7	5,9	76,0	646,1	51
	Asunto Oy Helsingin Vih- dintie 19A	7.188,9	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Yhteiskouluntie 1,3 FI - 00320 Helsinki		5.800,0	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE-08 SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Calle Graciano 4 ES - 41089 Sevilla		17.581,3	1.094,7	1.004,4	90,2	6,2	54,7	556,7	61

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
46	Calle Manuel Ríos Moreno 7 ES - 41704 Sevilla		12.600,0	759,5	655,2	104,3	6,0	37,9	424,1	67
	CWE Austria 01 TopCo GmbH	36.852,5		1.957,4	-	1.957,4	5,3	97,8	1.440,7	62
	CWE Austria 02 HoldCo GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Laaer Wald I Stiege I AT - 1100 Wien		40.475,0	459,3	-	459,3	1,1	23,2	339,9	63
	CWE 04 Netherlands Coö- peratieve U.A.	5.407,4		349,3	-	349,3	6,5	17,5	220,8	74
48	Gasthuisplein 10-24 NL - 8011 SC Zwolle		22.125,0	2.168,8	1.770,0	398,8	9,8	108,0	1.332,5	74
	CWE Austria 04 Höch- städtplatz GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	Schottenaustraße 2 AT - 1200 Wien		27.938,7	349,3	-	349,3	1,3	17,5	268,0	71
	CWE Austria 06 Squadro GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	Semmelweisstraße 36,38 AT - 4020 Linz		23.000,0	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE-09 SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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	Calle de Fausti Valentín i Torrejón I ES - 46026 Valencia		65.571,0	3.838,0	-	3.838,0	5,9	191,8	2.430,3	76
	CWE Austria 05 St. Gott- hard GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
52	Sankt-Gotthard-Straße 1-3 AT - 1140 Wien		35.421,1	372,5	-	372,5	1,1	18,7	301,6	74
	CWE Denmark 02 Sà 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 Sà r.l.	54.193,5		4.945,9	-	4.945,9	9,1	247,4	2.131,0	6
53	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg		31.072,1	305,1	-	305,1	1,0	13,7	-	-
	CWE Danmark ApS	-		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Abyen K/S	-		-	-	-	-	-	-	-
54	Lokesvej 9c-d,9f-g, DK - 8230 Aarhus		57.359,1	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CWE Danmark 01 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Taastrup K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	Eigtveds Allé 2-12 DK - 2630 Taastrup		14.432,2	451,1	-	451,1	3,1	-	176,8	47
56	Sigurdsgade 27 DK - 2200 Kopenhagen		12.109,2	252,9	-	252,9	2,1	12,3	145,5	71
57	Sigurdsgade 31 DK - 2200 Kopenhagen		12.970,8	280,7	-	280,7	2,2	13,6	161,4	71
58	Robert Jacobsens Vej 63-65 DK - 2300 Kopenhagen		60.641,6	1.276,4	-	1.276,4	2,1	61,9	733,1	71
59	Hundige Strandvej 196a-e DK - 2670 Greve		16.905,2	354,8	-	354,8	2,1	17,2	203,7	71
	Gøteborg Allé 7 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	Gøteborg Allé 7 C-V DK - 8200 Aarhus		84.710,4	-	-	-	-	-	-	-
	KEEP Svea HoldCo ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Aarhus K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des 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	Honningvaenget 3-5 DK - 8381 Tilst		28.036,1	585,6	-	585,6	2,1	28,4	335,9	71
62	Grenavej 795 A-G, 797 B-S DK - 8541 Skodstrup		9.706,0	206,2	-	206,2	2,1	10,1	118,6	71
	CWE Danmark 02 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 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	44789 Bochum, Bessemerstraße 100-102	W	12/2025
Deutschland	13088 Berlin, Falkenberger Straße 143	W	09/2025

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

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	10967 Berlin, Hasenheide 74,74a,74b	W	12/2025

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 31. Dezember 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 85.404 TEUR (7,0 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	6.069	-
Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	5.615	-
Bayerische Landesbank AöR, München	743	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	10.093	davon 24.497 TDKK
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	5.212	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	13.000	-
Evangelische Bank eG, Kassel	1.407	-
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	217	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	16.353	-
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	17.048	-
LIGA Bank eG, Regensburg	5.500	-
Oberbank AG, München	4.141	-
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	5	-
Summe	85.404	

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 179.339 TEUR.

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.12.2025

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.12.2025

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.12.2025

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.12.2025

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025- Teil II:

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.12.2025

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	217.000 TDKK	29.089	29.082	8
EUR - DKK	261.000 TDKK	35.044	34.979	65
EUR - DKK	220.000 TDKK	29.487	29.486	1
EUR - DKK	15.000 TDKK	2.015	2.010	5
EUR - DKK	100.000 TDKK	13.424	13.392	32
EUR - DKK	28.000 TDKK	3.759	3.750	9
EUR - DKK	294.000 TDKK	39.453	39.385	68
EUR - DKK	267.000 TDKK	35.814	35.754	61
EUR - DKK	220.000 TDKK	29.511	29.462	49
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.028	4.017	11
EUR - DKK	48.000 TDKK	6.444	6.427	17
EUR - DKK	296.000 TDKK	39.739	39.633	106
EUR - DKK	45.000 TDKK	6.041	6.025	16
EUR - DKK	220.000 TDKK	29.480	29.455	25
EUR - DKK	2.261.000 TDKK	303.329	302.857	472
				472

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	268.000 TDKK	35.917	35.892	25
EUR - DKK	8.000 TDKK	1.074	1.072	2
EUR - DKK	220.000 TDKK	29.476	29.476	-1
EUR - DKK	100.000 TDKK	13.415	13.403	12
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.024	4.021	4
EUR - DKK	293.000 TDKK	39.315	39.274	41
EUR - DKK	48.000 TDKK	6.439	6.438	1
EUR - DKK	45.000 TDKK	6.036	6.036	1
EUR - DKK	30.000 TDKK	4.024	4.024	0
EUR - DKK	296.000 TDKK	39.706	39.703	4
EUR - DKK	1.338.000 TDKK	179.427	179.339	88
				88

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025- Teil II:

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.548.273,07	0,62
davon Betriebskostenforderungen		4.106.442,34		
davon Mietforderungen		3.441.830,73		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(123.844.098,80)		383.323.309,99	31,25
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(7.335.802,33)		9.614.164,68	0,78
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		39.621.218,01	3,23
bei Immobilien		33.154.558,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.466.660,01		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(91.148,27)		53.714.557,72	4,38
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		88.812,27		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
149.951.182,58	149.862.370,31	88.812,27		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-194.718.402,00	-15,88
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-11.764.731,31	-0,96
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-5.288.667,56	-0,43
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-772,87)		-6.057.296,58	-0,49
davon aus Anteilumsatz		-36.892,80		
davon aus Sicherungsgeschäften		-772,87		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
29.475.579,73	29.476.352,60	-772,87		
III. Rückstellungen			-6.338.058,22	-0,52
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			1.226.442.224,57	100,00
Anteilwert (EUR)			10,08	
Umlaufende Anteile			121.674.572	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2025 bis zum 31. Dezember 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(5.654,56)		845.474,38	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(3.110.162,72)		10.528.798,91	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		14.418.938,67	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				25.793.211,96
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-4.599.178,78	
a) Betriebskosten		-3.003.802,49		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) Instandhaltungskosten		-703.452,30		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		-722.620,36		
(davon in Fremdwährung)	(-6,70)			
d) Sonstige Kosten		-169.303,63		
(davon in Fremdwährung)	(-589,31)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-9.535,16	
3. Steuern			-936.064,09	
a) davon inländische Steuern		-131.954,09		
b) davon ausländische Steuern		-804.110,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.518.589,12	
5. Verwaltungsvergütung			-4.702.773,12	
6. Verwahrstellenvergütung			-156.692,60	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-102.937,82	
8. Sonstige Aufwendungen			-402.520,36	
davon Kosten externer Bewerter		-328.618,19		
Summe der Aufwendungen				-12.428.291,05
III. Ordentlicher Nettoertrag				13.364.920,91

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2025 bis zum 31. Dezember 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			5.673.121,52	
a) aus Immobilien		5.183.692,67		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		486.256,44		
(davon in Fremdwährung)	(486.256,44)			
davon aus Finanzinstrumenten	(486.256,44)			
d) Sonstiges		3.172,41		
(davon in Fremdwährung)	(3.172,41)			
Realisierte Verluste			-28.061,57	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-8.588,80		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		-14.576,13		
(davon in Fremdwährung)	(-14.576,13)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-14.576,13)			
d) Sonstiges		-4.896,64		
(davon in Fremdwährung)	(-4.896,64)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			5.645.059,95	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-233.603,26	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			18.776.377,60	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			8.042.942,56	
(davon in Fremdwährung)	(596.424,16)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-13.319.620,33	
(davon in Fremdwährung)	(-57.052,98)			
3. Währungskursveränderungen			-173.285,51	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			-5.449.963,28	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			13.326.414,32	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 25.793 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 845 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinserträgen für laufende Bankkonten.

Die **sonstigen Erträge** betragen 10.529 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen Erträge aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 9.266 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 14.419 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (11.993 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (2.202 TEUR) zusammen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 12.428 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 4.599 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (3.004 TEUR), Instandhaltungskosten (703 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (723 TEUR) sowie sonstigen Kosten (169 TEUR) zusammen.

Im Berichtszeitraum sind **Erbbauzinsen** in Höhe von 10 TEUR für die Immobilien angefallen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 936 TEUR beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für inländische Körperschaftsteuer (132 TEUR) und ausländische Körperschaftsteuer (779 TEUR).

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand und Finanzierungsnebenkosten für direkt gehaltene Immobilien in Höhe von 1.519 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 4.703 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 157 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 103 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 403 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 329 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 72 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 5.645 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Gewinnen (5.184 TEUR) aus dem Verkauf von Immobilien, Verlusten (-9 TEUR) aus dem Verkauf von Beteiligungen, realisierten Gewinnen (486 TEUR) und realisierten Verlusten (-15 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinnen (3 TEUR) und realisierten Verlusten (-5 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von -234 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 18.776 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -5.450 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (8.043 TEUR) und Verluste (-13.320 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-173 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 13.326 TEUR.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	179.338.722,91 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	10,08 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	121.674.572 Stück

Anhang

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

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

I. Immobilien

I.1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

I.2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 23 I Absatz 1 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet. Entsprechendes gilt für Immobilien, die durch Immobilien-Gesellschaften (§ 234 KAGB) gehalten werden.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 23 I Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

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

1.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

1.4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

Anhang

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

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

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

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

3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

3.1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

3.2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

3.2.3 Investmentanteile

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

3.2.4 Geldmarktinstrumente

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

3.3. Derivate

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

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

3.4. Wertpapier-Darlehen

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

3.5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

3.6. Forderungen

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

3.7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

3.8. Verbindlichkeiten

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

3.9. Rückstellungen

3.9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

Anhang

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

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

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

3.9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

3.11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

4. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

5. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,52 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,04 %
Transaktionskosten	6.529.229,08 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 6.529.229,08 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 10.529 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen Erträge aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 9.266 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 403 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 329 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 72 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.

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

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

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil 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	1,26
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,18

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

München, 16. Februar 2026

Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstandssprecher



Olena Posiko
Vorstand

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	2,5	1,5	2,2	0,0	88,3	2,0	3,1	0,4	
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamt direkt gehalten	2,1	1,2	1,8	0,0	90,3	1,7	2,6	0,3	
indirekt gehalten									
Deutschland	1,8	0,0	0,0	0,0	95,5	0,0	2,6	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	3,7	0,0	0,0	94,1	0,0	1,7	0,6	
Spanien	0,0	2,6	0,0	0,0	96,0	0,0	0,7	0,7	
Österreich	2,8	0,0	0,0	0,8	88,1	0,0	4,8	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	1,2	1,4	0,6	0,0	93,7	0,6	1,9	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	6,6	0,0	0,6	0,0	92,4
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	5,6	0,0	0,5	0,0	93,5
indirekt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	40,6	0,0	0,3	0,1	59,0
Dänemark	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	99,5
Finnland	0,6	0,5	0,0	0,0	2,6	0,0	0,5	0,0	95,9
Niederlande	0,0	0,8	0,0	0,0	0,2	0,0	0,4	0,0	98,7
Spanien	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,4	0,0	98,5
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,3	4,2	0,0	1,5	0,0	94,0
Gesamt indirekt gehalten	0,2	0,2	0,0	0,0	2,0	0,0	0,4	0,0	97,2
Gesamt direkt und indirekt	0,3	0,1	0,0	0,0	3,3	0,0	0,5	0,0	95,8

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.12.2025.

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035+
direkt gehalten												
Deutschland	79,1	0,6	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	13,3	0,9	4,1
Frankreich	0,0	0,0	0,0	20,3	26,4	20,1	0,0	13,1	0,0	20,2	0,0	0,0
Gesamt direkt gehalten	64,4	0,5	1,6	3,8	4,9	3,7	0,0	2,5	0,0	14,6	0,7	3,3
indirekt gehalten												
Deutschland	3,6	5,0	91,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	93,7	1,3	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	96,9	2,4	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	98,9	0,2	0,3	0,0	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Spanien	0,0	0,6	13,0	7,4	14,5	19,5	20,3	12,3	9,4	0,1	0,1	2,6
Österreich	5,8	0,2	2,4	1,7	14,3	4,4	2,0	0,0	0,0	33,1	30,2	5,8
Gesamt indirekt gehalten	58,6	1,0	6,9	2,3	5,6	6,1	6,1	3,6	2,7	3,1	2,9	1,3
Gesamt direkt und indirekt	60,5	0,8	5,1	2,8	5,4	5,3	4,0	3,2	1,8	7,0	2,1	2,0

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2024

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

8.234 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Johanna Bjärnemyr

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Catella AB (publ), Schweden

Chief Legal Officer (CLO)

Michel Fischier

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer (CFO)

Prof. Dr. Karl Hamberger

Pentling

Rechtsanwalt, Steuerberater

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Vorstand

Olena Posiko

Dr. Bernd Thalmeier

Gesellschafter

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

Catella Investment Management Holding
GmbH, Berlin/Deutschland (84,4 %)
Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/
Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

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

CACEIS Bank S.A., Montrouge:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2024

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

2.539.102 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Heidestraße 58
10557 Berlin

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

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

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

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

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte

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

Richard Umstätter

IHK-Fachwirt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dirk Esselmann - ab 01.07.2025

Dip. Ing. Bauingenieur

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Tobias Gilich - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Timo Bill

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Klaus Edenharter - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Nils Hülshoff - ab 01.07.2025

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Genadi Mladenov - ab 01.07.2025

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Reinhard Möller

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Anlageausschuss

Christian Rimmelspacher

BBBank eG

Bernhard Pfeiler

Catella Real Estate AG

Jens Glockzin

Deka Investment GmbH

(handelnd für das SV "Graf Master Fonds II")

Uwe Wenz

DKM Darlehnskasse Münster eG

Michael Hepers

Evangelische Bank eG

Mathias Behnke

KD-Bank eG - die Bank für Kirche und

Diakonie

Christoph Schulte

Pax-Bank für Kirche und Caritas eG

Bernd Mühlenbruch

PSD Bank Rhein-Ruhr eG

Thomas Gelse

Sparda-Bank Hamburg eG

Jochen Ramakers

Sparda-Bank Hannover eG

Leon Larisika

Sparda-Bank West eG

Rainer Sever

Sparkasse Aschaffenburg

Michael Renz

Sparkasse Hochfranken

Michael Sigl

Sparkasse Neumarkt-Parsberg

Jürgen Lauinger

Sparkasse Pforzheim-Calw

Gremien

Johann Nagel

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

Matthias Seeger

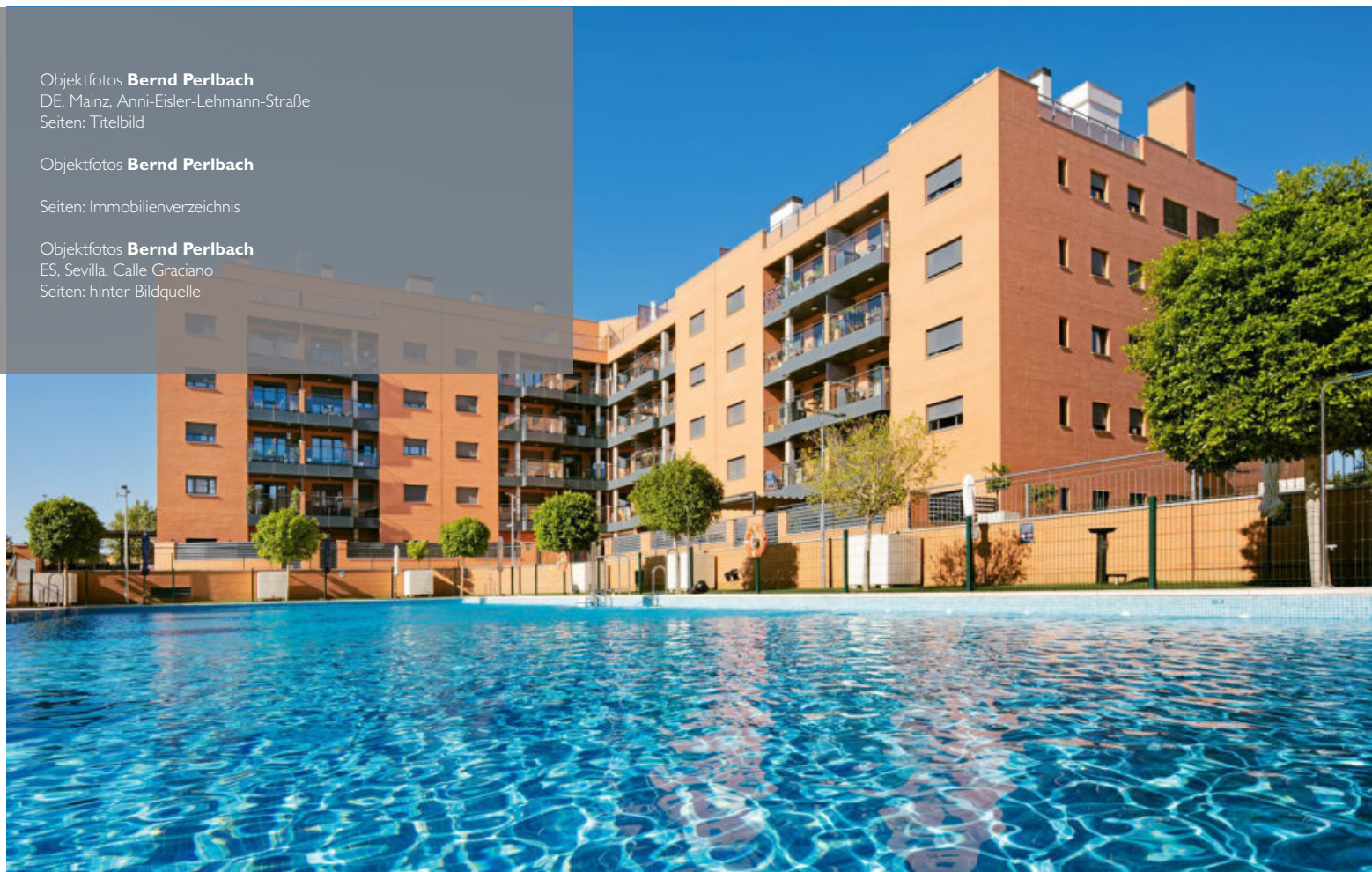
Sparkasse Zollernalb

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Mainz, Anni-Eisler-Lehmann-Straße
Seiten: Titelfeld

Objektfotos **Bernd Perlbach**

Seiten: Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**
ES, Sevilla, Calle Graciano
Seiten: hinter Bildquelle





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Olena Posiko
Dr. Bernd Thalmeier

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen
Johanna Bjärnemyr
Michel Fischier
Prof. Dr. Karl Hamberger
Bernd Schöffel

www.catella.com/aifm