



CATELLA

KCD-Catella
Nachhaltigkeit
IMMOBILIEN
Deutschland

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

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.06.2025	Stand 30.06.2024	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	246.048	260.304	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-3.080	781	TEUR
Finanzierungsquote ²	28,7	29,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	246.465	221.080	TEUR
davon direkt gehalten	209.240	183.755	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	37.225	37.325	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	12	11	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	1	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	1	0	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	94,5	96,6	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	46.405	51.226	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-7.085	-11.887	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	39.319	39.340	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	16,0	15,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
Berichtszeitraum ¹	-2,0	-4,6	%
seit Auflage ⁹	13,6	15,9	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	24.096.724	24.386.486	Stück
Anteilwert	10,21	10,67	EUR
Ausgabepreis ¹⁰	10,72	11,20	EUR
Rücknahmepreis ¹¹	9,70	10,14	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.10.2025	01.10.2024	
Ausschüttung je Anteil	0,27	0,25	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,17	1,15	%

Auflage des Fonds: 06.03.2017
 ISIN: DE000A2DHR68
 WKN: A2DHR6
 Internet: www.catella.com/aifm

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

- 1 Im Berichtszeitraum vom 01.07.2024 bis 30.06.2025, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2023 bis 30.06.2024.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).
- 4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
- 5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- 6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- 7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- 8 Wertentwicklung nach BVI-Methode; dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegenseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.
- 9 Angabe zum 30.06.2025 für den Zeitraum vom 06.03.2017 bis 30.06.2025, Angabe zum 30.06.2024 für den Zeitraum vom 06.03.2017 bis 30.06.2024.
- 10 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.
- 11 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Rücknahmeabschlags von 5 %. Der mögliche Rücknahmeabschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	17
Entwicklung des Sondervermögens	18
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 (Vermögensübersicht)	19
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:	22
Immobilienverzeichnis	22
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	28
Übersicht Anschaffungskosten	32
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	34
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil II:	35
Bestand der Liquidität	35
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil III:	37
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	37
Ertrags- und Aufwandsrechnung	38
Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2025	42
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	43
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	43
Sonstige Käufe und Verkäufe	43
Anhang	44
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	70
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	73
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	76
Steuerliche Hinweise	77
Gremien	88

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin,

sehr geehrter Anleger,

das Publikums-Immobilien-Sondervermögen KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland wurde am 06.03.2017 aufgelegt und wird von der Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Das Anlageziel des Fonds besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes nachhaltige Erträge für die Anleger zu erwirtschaften.

Für das Sondervermögen investiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft in etablierte Investmentstandorte und Metropolregionen sowie in Mittelstädte und regionale Investmentzentren, die sich durch ein hohes Maß an Urbanität und „Robustheit“ (hoher Diversifizierungsgrad in der Beschäftigungsstruktur) auszeichnen. Bei den Investitionsobjekten werden die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Spezialimmobilien mit karitativer/diakonischer/sozialer Nutzung einbezogen. Die Investitionen werden vorab anhand christlich-ethischer Transaktionskriterien untersucht. Sowohl während des Ankaufsprozesses als auch turnusgemäß im Asset Management während der Haltedauer werden die Immobilien mittels eines umfangreichen Kriterienkataloges (Immobilienmonitor) im Hinblick auf ökonomische, ökologische und soziale Aspekte geprüft.

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

Makroökonomische Gegebenheiten

Im Jahr 2024 sowie in der ersten Hälfte des Jahres 2025 befand sich Deutschland weiterhin in einem angespannten makroökonomischen Umfeld. Vor allem die Handelspolitik von US-Präsident Donald Trump führte in der ersten Jahreshälfte 2025 zu einer Zunahme der Unsicherheiten auf den internationalen Märkten. Deutschland als exportorientierte Volkswirtschaft ist besonders stark von diesen Unsicherheiten betroffen. Trotz dieses angespannten Marktumfeldes zeigte die deutsche Volkswirtschaft erste moderate Anzeichen einer Trendwende. So verbesserte sich beispielsweise in den ersten sechs Monaten des Jahres 2025 kontinuierlich das ifo-Geschäftsklima für Deutschland.¹ Auch befand sich die deutsche Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2025 wieder auf einem positiven Wachstumspfad (+0,4 % zum Vorquartal), nachdem diese im Jahr 2024 das zweite Jahr in Folge rückläufig war.^{2,3} Im ersten Quartal 2025 profitierte das Wirtschaftswachstum Deutschlands jedoch von sogenannten Vorzieheffekten, die Marktteilnehmer angesichts der erwarteten Zunahme wirtschaftlicher Unsicherheiten infolge von Trumps Handelspolitik auslösten. Mit Blick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands in den kommenden Jahren ist von zentraler Bedeutung, ob die Investitionsprogramme der Bundesregierung ein nachhaltiges Wachstum initiieren können und welche Folgen Trumps Handelspolitik haben wird.

In den zurückliegenden Jahren war für die deutsche Volkswirtschaft die Entwicklung der Inflation sowie die damit verbundene Reaktion der Europäischen Zentralbank (EZB) von großer Bedeutung. Nachdem die EZB angesichts hoher Inflationsraten das Leitzinsniveau deutlich angehoben hat, begann die Notenbank des Euroraums aufgrund rückläufiger Teuerungsraten im Juni 2024 mit einem Zinssenkungszyklus. So reduzierte die Zentralbank des Euroraums zwischen Juni 2024 und Juni 2025 den Leitzins (Zinssatz für die Einlagefazilität) um 200 Basispunkte - von 4,00 % auf 2,00 %.⁴ Die Inflationsrate für Deutschland sowie für die gesamte Eurozone näherte sich in der zweiten Jahreshälfte 2024 sowie in der ersten Hälfte des Jahres 2025 dem EZB-Ziel an.⁵ Die rückläufige Teuerungsrate sowie die Leitzinssenkungen durch die EZB haben einen positiven Einfluss auf die deutsche Volkswirtschaft.

Tätigkeitsbericht

Der Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt befand sich angesichts des unsicheren makroökonomischen Umfeldes in den letzten Jahren in einem angespannten Marktumfeld. Vor allem führte der deutliche Anstieg des Leitzinsniveaus in der Eurozone zu einem Rückgang der Nachfrage auf dem deutschen Transaktionsmarkt. So lag nach Angaben von Jones Lang LaSalle das Investitionsvolumen auf dem deutschen Markt im Jahr 2023 über 50 % unterhalb des Vorjahresniveaus.⁶ Im Jahr 2024 konnte sich der deutsche Transaktionsmarkt jedoch wieder stabilisieren. Infolge dessen lag das Investitionsvolumen auf dem deutschen Markt im Jahr 2024 wieder moderat oberhalb des Vorjahresniveaus.⁷ Im ersten Halbjahr 2025 setzte sich die Stabilisierung des deutschen Transaktionsmarktes fort. Jedoch wirkte im zweiten Quartal 2025 das unsichere makroökonomische Umfeld erneut hemmend auf die Investorensseite. Mit Blick auf das zweite Halbjahr ist zu erwarten, dass sich die Investitionsdynamik weiter erholt und eine erhöhte Marktaktivität zu bilanzieren sein wird.⁸

Der deutliche Rückgang der Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt führte auf dem deutschen Immobilienmarkt zu Preiskorrekturen. Die Stabilisierung des Investmentmarktes hatte jedoch zur Folge, dass im Jahr 2024 bei der Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt eine Bodenbildung zu bilanzieren war. Woraufhin auch wieder erste Preissteigerungen zu beobachten waren.⁹ Diese Marktstabilisierung spiegelt sich ebenfalls in den Entwicklungen von Immobilienrenditen auf dem deutschen Investmentmarkt wider. Nach Marktdaten von Savills zeigten Renditen unterschiedlicher Immobilienklassen im Jahr 2024 und in der ersten Jahreshälfte 2025 auf dem deutschen Markt einen konstanten Verlauf.¹⁰

Trotz des angespannten makroökonomischen Umfeldes ist in Deutschland weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen vorhanden. Vor allem auf den Wohnungsmärkten deutscher Ballungszentren führt eine hohe Nachfrage in Kombination mit einem begrenzten Angebot zu kontinuierlich steigenden Wohnungsmieten.¹¹ Auch auf dem deutschen Büromarkt waren trotz der unsicheren gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen steigende Mieten zu bilanzieren. Jedoch verdeutlichen aktuelle Marktentwicklungen, dass sich auf dem Büromarkt die Flächennachfrage vor allem auf moderne Büroflächen in zentralen Lagen großer Metropolen fokussiert. So zeigen sich auch in den deutschen Top-7 Büromärkten¹² die Spitzenmieten gegenwärtig robust. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle lagen die Spitzenmieten in den Top-7 Bürozentren Deutschlands im zweiten Quartal 2025 oberhalb der Vorjahresniveaus.¹³ Auf der anderen Seite wird deutlich, dass Büroflächen die sich in peripheren Lagen befinden und darüber hinaus nicht über moderne Flächenkonzepte verfügen zunehmend in komplexe Marktsituationen geraten und somit teilweise über hohe Leerstandsrisiken verfügen.

Deutschlands Immobilienmarkt weist grundsätzlich robuste Strukturen auf. Aufgrund des hohen Flächenbedarfes zeigen sich zahlreiche Teilmärkte des deutschen Mietmarktes robust. Auch besitzt der deutsche Immobilieninvestmentmarkt eine hohe Beliebtheit bei internationalen Investoren. Eine zukünftig positive Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ist daher ein realistisches Szenario.

Performance

Der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland konnte seit Auflage (06.03.2017) eine Gesamtrendite nach BVI von 13,6 % erwirtschaften (Stand: 30.06.2025). Dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite (geometrisches Mittel) in Höhe von 1,5 % p.a.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 (01.07.2024 bis 30.06.2025) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von -2,0 % realisieren.

Tätigkeitsbericht

Hauptanlagerisiken

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, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

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

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

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

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

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

Desweiteren verweisen wir hinsichtlich der Hauptanlagerisiken auf die Kapitel "Makroökonomische Gegebenheiten" und "Der Immobilienmarkt in Deutschland" sowie auf die Angaben gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB im Anhang.

Tätigkeitsbericht

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30.06.2025 rd. 46,4 Mio. EUR (18,9 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 34,1 Mio. EUR.

Ankäufe

Innerhalb der Berichtsperiode erfolgte die Fertigstellung und der Besitzübergang der Projektentwicklung in Nürnberg, Kunigundenstraße 71. Das wohnwirtschaftliche Objekt verfügt über 169 möblierte Apartments, verteilt auf vier Obergeschosse sowie 67 Pkw- und 94 Doppel- und 32 Einzel-Fahrradstellplätzen in der darunterliegenden Tiefgarage. Durch den Ankauf wird insbesondere die sektorale Allokation des Portfolios (Wohnimmobilien) weiter ausgebaut.

Verkäufe

Innerhalb der Berichtsperiode erfolgten keine Verkäufe.

Nachhaltigkeit

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

Ausblick

Im zehnten Fondsgeschäftsjahr soll das Portfolio weiter aufgebaut werden. Der Fokus liegt hierbei auf Gewerbe- und Wohnimmobilien in etablierten Investmentstandorten sowie Spezialimmobilien mit karitativer/diakonischer oder sozialer Nutzung (Senioren- und Pflegeheime sowie Kindertagesstätten). Die Projektentwicklung in Heiligenhaus entwickelt sich planmäßig und soll Mitte 2026 fertiggestellt werden.

Daneben liegt die Priorisierung weiterhin in der Vermietung leerstehender Flächen, der Verlängerung auslaufender Mietverträge sowie der vorzeitigen Ziehung von Verlängerungsoptionen durch die Mieter.

¹ ifo Institut (2025), <https://www.ifo.de/ifo-zeitreihen>.

² Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_182_811.html.

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025), <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/BIP-Langfristig.html>.

⁴ Deutsche Bundesbank (2025), <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/ezb-zinssaetze-607806>.

⁵ Eurostat (2025), https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_manr__custom_17559448/default/table.

⁶ Jones Lang LaSalle (2024), <https://www.jll.com/de-de/newsroom/auf-dem-investmentmarkt-fuer-immobilien-ist-der-tiefpunkt-erreicht#:~:text=FRANKFURT%2C%208,52%20Prozent%20gegen%C3%BCber%20dem%20Vorjahr>.

⁷ Jones Lang LaSalle (2025), <https://www.jll.com/de-de/newsroom/immobilieninvestments-ziehen-zum-ende-des-jahres-2024-nochmals-an>.

⁸ Jones Lang LaSalle (2025), <https://www.jll.com/de-de/newsroom/immobilieninvestmentmarkt-schwankt-zwischen-Erholung-und-Unsicherheit>.

Tätigkeitsbericht

⁹ Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V. (2025), <https://www.pfandbrief.de/vdp-immobilienpreisindex/>.

¹⁰ Savills (2025), <https://www.savills.de/research-and-standpunkte/research-db/dashboard-investmentmarkt-deutschland.aspx>.

¹¹ Ifw Kiel Institut für Weltwirtschaft (2025), <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/aktuelles/greix-mietpreisindex-q2-2025-preisauftrieb-laesst-nach/>.

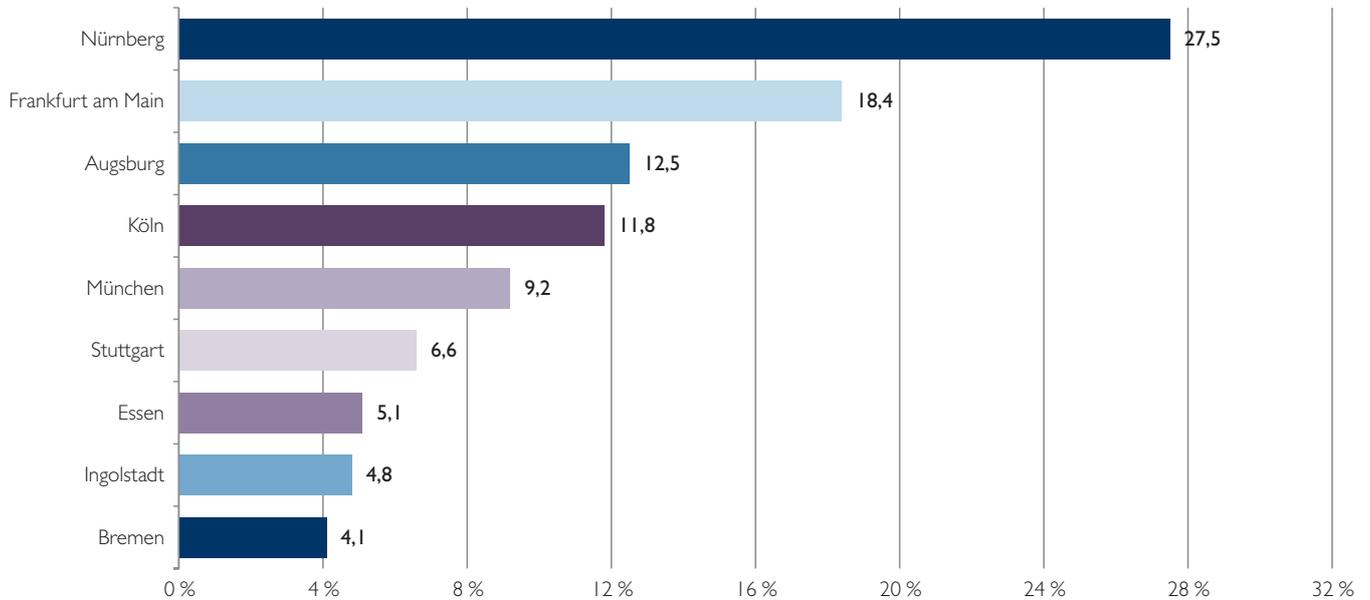
¹² Top-7 Büromärkte Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt (Main), Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

¹³ Jones Lang LaSalle (2025), <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/25-insights-germany-office-market-dynamics-de-q2-2025.pdf>.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

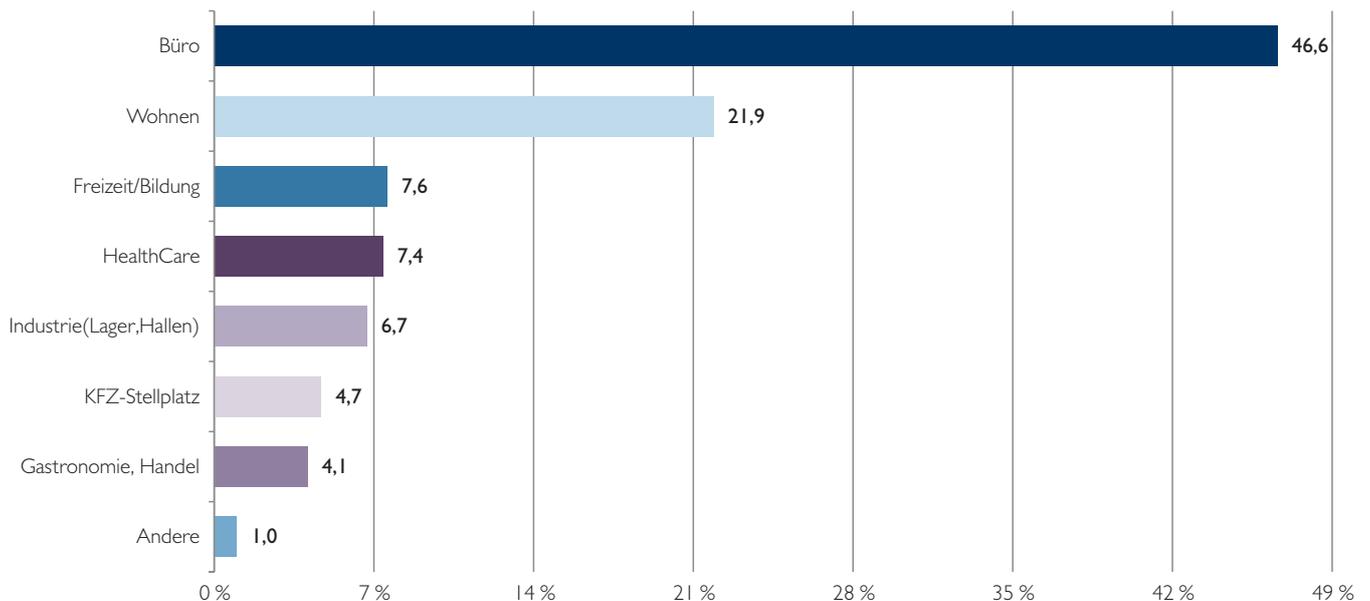
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

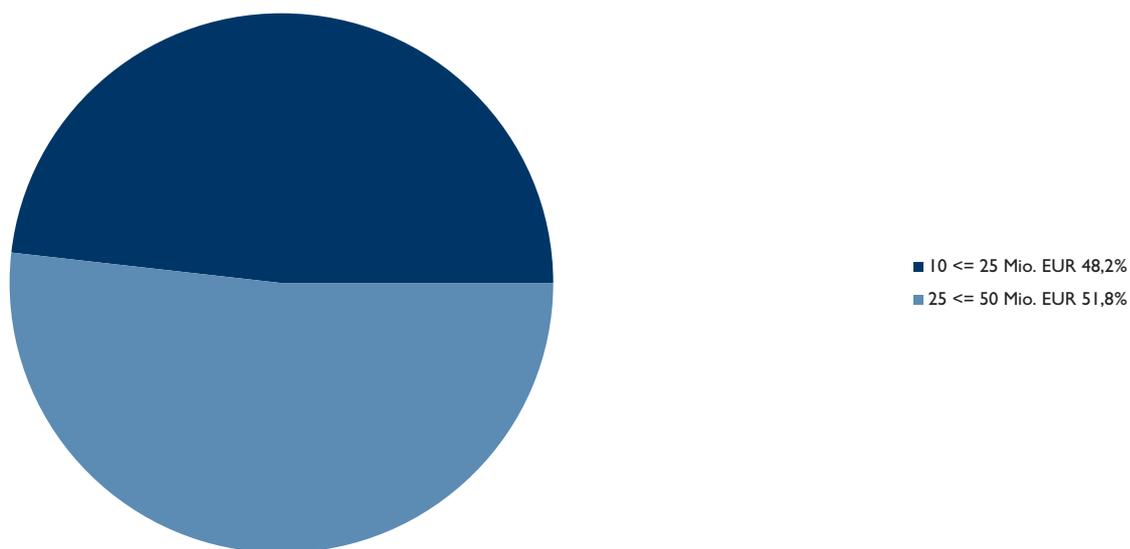
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

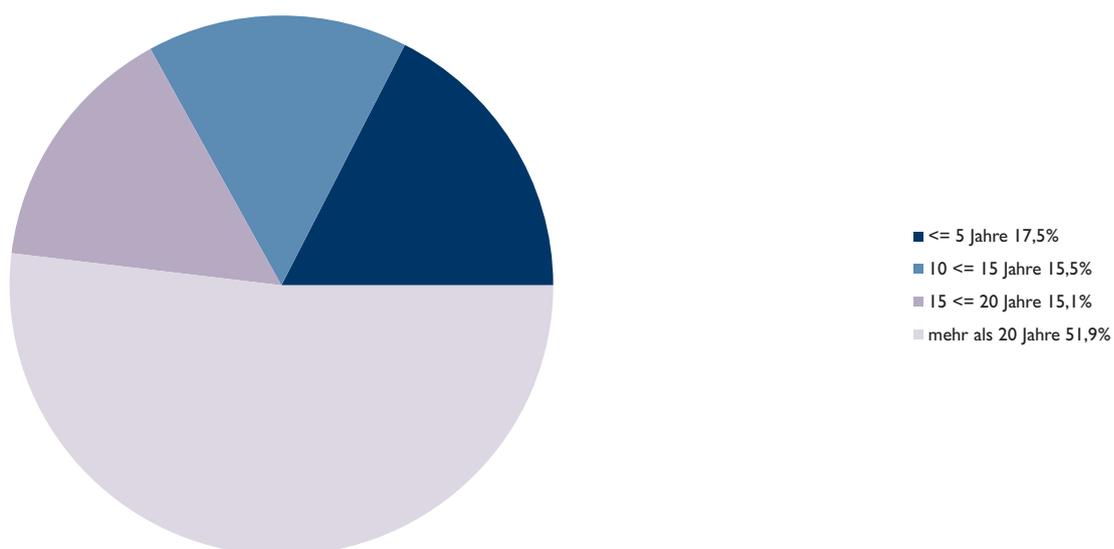
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

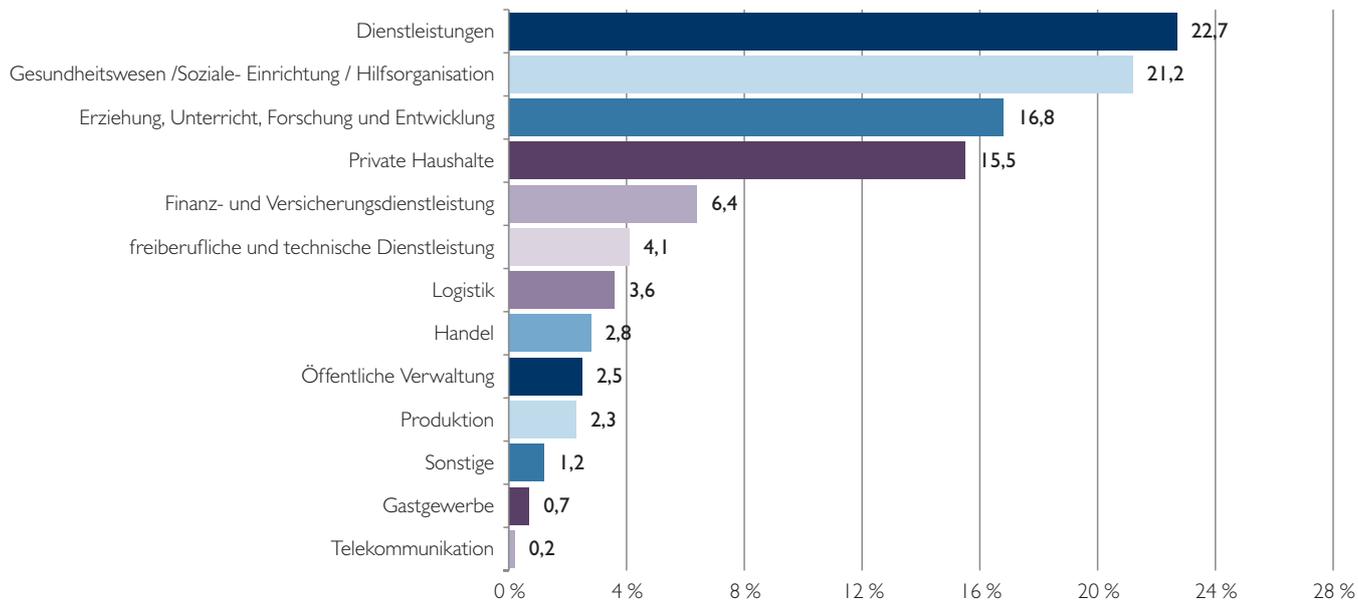
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe, Energieversorgung, Grundstücks- und Wohnungswesen

Tätigkeitsbericht

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	58.650	23,8	12.000	4,9
GESAMT	58.650	23,8	12.000	4,9

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

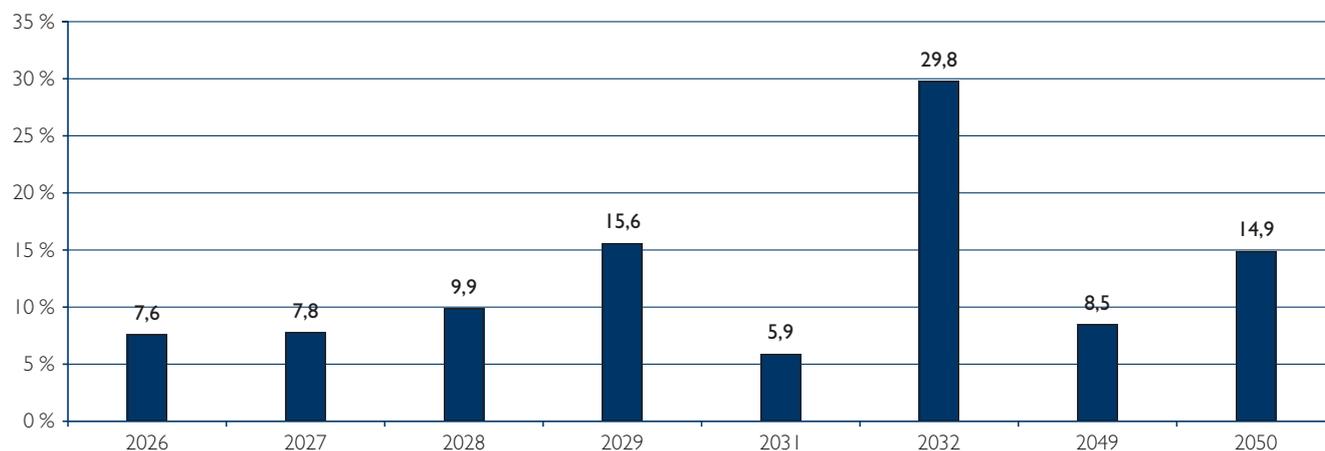
Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1 bis 2 Jahre	5.400	7,6
2 bis 5 Jahre	29.500	41,8
5 bis 10 Jahre	35.750	50,6
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	70.650	100,0

Tätigkeitsbericht

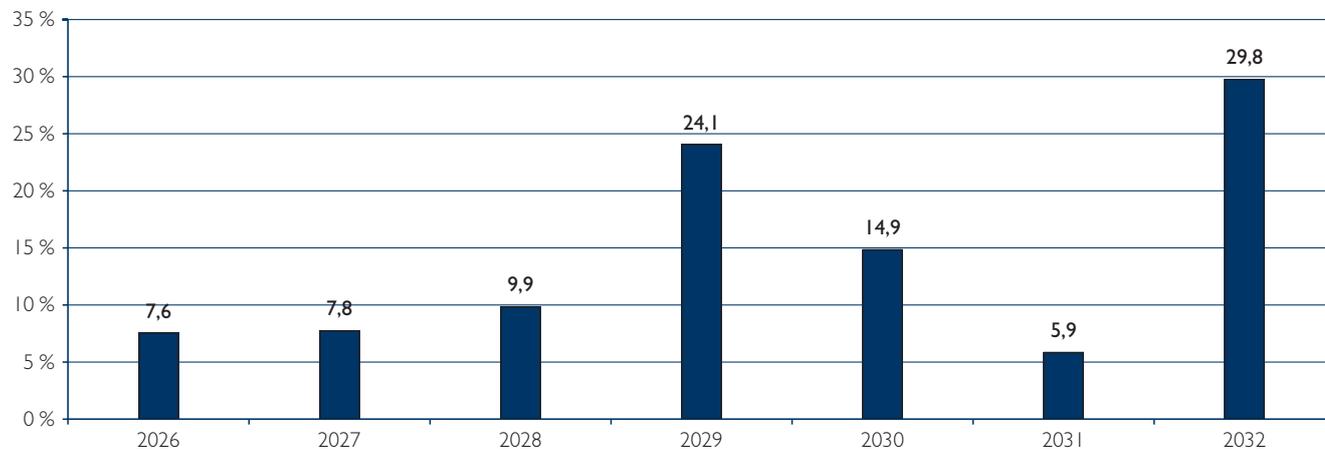
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 70.650 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

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

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

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

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

Herr Michel Fischier wurde am 13.05.2025 als Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Immobilien	209.240	183.755	197.590	198.335
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	27.482	27.451	31.642	32.399
Liquiditätsanlagen	46.405	51.226	64.489	66.592
Sonstige Vermögensgegenstände	29.643	57.173	43.240	28.105
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-66.722	-59.300	-59.586	-60.001
Fondsvermögen in TEUR	246.048	260.304	277.375	265.430
Anzahl umlaufende Anteile	24.096.724	24.386.486	24.317.785	23.061.524
Anteilwert (EUR)	10,21	10,67	11,41	11,51
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,27	0,25	0,22	0,19
Tag der Ausschüttung	01.10.2025	01.10.2024	02.10.2023	04.10.2022

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		260.303.988,28
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-6.096.621,50
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		70.119,50
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-3.079.990,91
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.317.571,20	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-4.397.562,11	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-15.050,80
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.780.445,85
davon bei Immobilien	-1.715.937,33	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-64.508,52	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		-3.353.947,80
davon nicht realisierte Gewinne	35.834,40	
davon nicht realisierte Verluste	-10.996.462,05	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		246.048.050,92

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

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

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

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		65.825.000,00	26,75
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		143.415.000,00	58,29
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Immobilien		209.240.000,00	85,04
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		27.482.012,40	11,17
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		27.482.012,40	11,17
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		46.404.801,50	18,86
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		46.404.801,50	18,86
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		5.045.452,56	2,05
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Zinsansprüche		146.149,81	0,06
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		8.385.710,78	3,41
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		295.664,03	0,12
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
5. Andere		15.770.197,55	6,41
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		29.643.174,73	12,05
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		312.769.988,63	127,12
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-58.650.000,00	-23,84
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-131.839,98	-0,05
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.782.007,75	-1,54
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-432.614,08	-0,18
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-62.996.461,81	-25,60
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-3.725.475,90	-1,51
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-66.721.937,71	-27,12
C. Fondsvermögen		246.048.050,92	100,00
Anteilwert (EUR)		10,21	
Umlaufende Anteile		24.096.724	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.06.2025 weist der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland ein Netto-Fondsvermögen von 246.048 TEUR aus. Bei 24.096.724 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,21 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 128.194 Anteile ausgegeben und 417.956 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von -3.080 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen elf direkt gehaltene Objekte und ein indirektes über zwei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Objekt zum Portfolio des KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 209.240 TEUR. Es setzt sich aus drei Wohnimmobilien und acht Geschäftsgrundstücken zusammen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Objekt für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 30.06.2025 – Teil I' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 27.482 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag zwei Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 46.405 TEUR (Stand 30.06.2024: 51.226 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 46.405 TEUR sind 12.302 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 3.782 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 132 TEUR sowie für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 433 TEUR und für Rückstellungen 1.165 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 6.506 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 5.045 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 29.643 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (5.045 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 4.173 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 872 TEUR.

Es bestehen Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 146 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 8.386 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 296 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.780 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 15.770 TEUR. Darin sind die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 14.673 TEUR, Forderungen aus Baumaßnahmen in Höhe von 663 TEUR, Forderungen aus beschlossenen Entnahmen aus den Beteiligungen in Höhe von 362 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 61 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 11 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 62.996 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 58.650 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 132 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.782 TEUR werden mit 3.610 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 433 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 195 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 139 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilsatz in Höhe von 75 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 18 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 15 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von -10 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 3.725 TEUR ausgewiesen. Es wurden für Steuern in Höhe von 3.454 TEUR, Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 164 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 107 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
1		Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	G	B I K A	93,9 1,4 2,4 2,3
2		Helsinkistraße 45,47,49 Stockholmstraße 12,14 DE - 81829 München	W	W K	95,7 4,3
3		Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	G	B I F K A	79,3 3,5 8,7 6,9 1,6
4		Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	G	B I K	92,7 2,1 5,2
5		Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	G	B I K	95,8 1,6 2,6
6		Seidenstraße 35 Forststraße 10 DE - 70174 Stuttgart	G	B G/H I W F K	48,2 3,6 0,2 21,2 10,8 16,0

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
05/2017 (Immobilie)	40 / 42	1959 / 1992 / 1995 / 2007 / 2019 / 2020	1.528	3.918	-	A, SP, K
09/2017 (Immobilie)	59	2004	3.409	-	4.564	A, EBK
09/2018 (Immobilie)	47 / 37	2002	2.533	4.868	-	A, SP, G, K
09/2018 (Immobilie)	49	2004	6.571	8.057	-	A, SP, K
09/2018 (Immobilie)	46 / 36	1900 / 2001	2.054	3.881 / 4.228	-	A, G, SP, K
06/2019 (Immobilie)	47 / 57	2012	2.497	5.014 / 4.397	618	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.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
7		Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a, I I a Färberstraße 2,4 DE - 86157 Augsburg	G	B G/H I W F K A	52,6 18,4 4,7 5,8 13,0 4,9 0,6
8		Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	W	W	100,0
9		Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	G	B G/H I A	82,4 15,2 2,0 0,4
10		Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	G	F	100,0
11		Kunigundenstraße 71 DE - 90439 Nürnberg	W	W K	95,3 4,7

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
07/2020 (Immobilie)	35 / 37	1992 / 1993 / 2000	10.985	14.874 / 14.880	1.050	A, SP, G, K
10/2021 (Immobilie)	75	2020	1.565 / 1.566	1	2.327	A, SP, EBK
02/2022 (Immobilie)	56	1958 / 2011 / 2018 / 2021	285	2.151	-	A, SP, EBK
04/2022 (Immobilie)	48 / 58	2013	4.835	3.434	-	A, SP
08/2024 (Immobilie)	69 / 79	2024	3.821	-	4.598	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.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
12	-	KCD Beteiligungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 19 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
13	 Fürther Straße 248a-d,250 Muggenhofer Straße 137,141,147,149 DE - 90429 Nürnberg	KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 50,0 % Gesellschafterkapital: 57.734 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G	B 57,3 G/H 3,2 I 30,7 K 5,2 A 3,6

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
02/2020 (Immobilie) 09/2019 (Beteiligung)	44 / 45	1941 / 1968 / 2009 / 2010 / 2019 / 2022	34.640	35.461	-	A, SP, 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.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	-	Dienstleistungen	4,3
2	Helsinkistraße 45,47,49 DE - 81829 München	0,8	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
3	Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	10,3	Öffentliche Verwaltung	4,0
4	Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	0,4	Finanz- und Versicherungsdienstleistung	3,7
5	Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	16,9	Dienstleistungen	5,2
6	Seidenstraße 35 DE - 70174 Stuttgart	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	6,5
7	Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a, I I a DE - 86157 Augsburg	8,4	Handel	3,8
8	Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	-	Dienstleistungen	10,4
9	Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	1,2	Dienstleistungen	4,1
10	Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	-	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	22,5
11	Kunigundenstraße 71 DE - 90439 Nürnberg	2,6	Private Haushalte	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.167,2	5,6	1.005/997	20.800,0/20.910,0	-
665,1	2,9	786/729	22.400,0/22.800,0	23,9
836,9	6,7	768/806	12.730,0/12.300,0	24,0
1.577,4	5,4	1.566/1.501	29.000,0/29.100,0	24,1
728,4	6,1	727/731	12.100,0/11.660,0	21,0
788,6	4,9	783	16.700,0/15.720,0	30,8
1.945,1	6,3	1.880/1.877	31.100,0/30.600,0	34,0
770,4	6,1	672/636	12.750,0/12.600,0	33,1
474,0	4,6	463/472	10.010,0/10.400,0	49,0
570,4	4,8	536/570	11.900,0/11.800,0	31,6
1.207,7	4,0	1.203/1.201	30.300,0/30.800,0	40,3

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
12	Fürther Straße 248a-d,250 DE - 90429 Nürnberg	9,8	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	3,6

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

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

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
2.202,5	5,9	2.240/2.211	36.900,0/37.550,0	32,2

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur	Immobilie		- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	in TEUR						
1	Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	21.850,8	2.000,9	1.194,3	806,6	9,2	195,7	358,7	22	
2	Helsinkistraße 45,47,49 DE - 81829 München	18.256,0	1.479,7	639,0	840,8	8,1	147,4	319,4	26	
3	Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	10.735,0	900,6	644,1	256,5	8,4	89,5	283,5	38	
4	Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	24.290,0	2.053,0	1.578,9	474,2	8,5	205,1	649,5	38	
5	Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	8.765,0	734,4	525,9	208,5	8,4	72,9	230,8	38	
6	Seidenstraße 35 DE - 70174 Stuttgart	17.550,0	1.422,7	871,5	551,1	8,1	141,6	554,4	47	
7	Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a,11a DE - 86157 Augsburg	35.040,7	2.672,1	1.137,5	1.534,6	7,6	266,0	1.329,8	60	
8	Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	13.771,6	1.547,5	897,0	650,5	11,2	153,1	956,7	75	
9	Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	12.500,0	951,0	625,0	326,0	7,6	95,2	626,5	79	

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
10	Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	12.500,0	1.229,8	437,5	792,3	9,8	122,8	828,9	81
11	Kunigundenstraße 71 DE - 90439 Nürnberg	35.573,7	2.474,4	1.227,7	1.246,7	7,0	226,8	2.247,5	109

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		- 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	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
				in TEUR	in TEUR						
	KCD Beteiligungs GmbH	48,5		3,6	-		3,6	7,4	0,4	1,6	48
	KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG	15.707,0		318,3	-		318,3	1,0	32,1	147,0	55
12	Fürther Straße 248a-d, 250 DE - 90429 Nürnberg		39.297,4	2.397,6	1.387,6		1.010,0	3,1	239,8	1.099,0	55

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	90439 Nürnberg, Kunigundenstraße 71	W	08/2024

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 46.405 TEUR (18,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	2.422	-
Bank im Bistum Essen eG, Essen	45	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	4.192	-
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	5.000	-
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	102	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	17.543	-
Oberbank AG, München	17.101	-
Summe	46.405	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.06.2025

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.06.2025

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.06.2025

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.06.2025

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.06.2025

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 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 30. Juni 2025 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.045.452,56	2,05
davon Betriebskostenforderungen		4.173.306,51		
davon Mietforderungen		872.146,05		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		146.149,81	0,06
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		8.681.374,81	3,53
bei Immobilien		8.385.710,78		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		295.664,03		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		15.770.197,55	6,41
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-58.650.000,00	-23,84
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-131.839,98	-0,05
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.782.007,75	-1,54
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-432.614,08	-0,18
davon aus Anteilsatz		-75.255,60		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
III. Rückstellungen			-3.725.475,90	-1,51
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			246.048.050,92	100,00
Anteilwert (EUR)			10,21	
Umlaufende Anteile			24.096.724	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.230.159,17	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.199.754,72	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		12.939.038,46	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.219.000,01	
Summe der Erträge				16.587.952,36
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-4.915.969,55	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.913.044,29		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.108.681,73		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-686.452,55		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-207.790,98		
2. Steuern			-391.224,43	
a) davon inländische Steuern		-391.224,43		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-781.372,46	
4. Verwaltungsvergütung			-2.389.156,29	
5. Verwahrstellenvergütung			-62.673,01	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-63.390,96	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-306.815,98	-377.485,81	
Summe der Aufwendungen				-8.981.272,51
III. Ordentlicher Nettoertrag				7.606.679,85

Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Realisierte Verluste			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-15.050,80	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				7.591.629,05
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			35.834,40	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-10.996.462,05	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				-10.960.627,65
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				-3.368.998,60

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 16.588 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 1.230 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 1.200 TEUR. Diese resultieren aus Bauzeitzinsen in Höhe von 1.046 TEUR, Erträgen aus der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von 119 TEUR, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 26 TEUR sowie Erträgen aus Umsatzsteuer-Erstattungen in Höhe von 9 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 12.939 TEUR setzen sich aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (9.917 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (3.022 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** betreffen die Ausschüttungen in Höhe von 1.219 TEUR.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 8.981 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 4.916 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (2.913 TEUR), Instandhaltungskosten (1.109 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (686 TEUR) sowie Sonstige Kosten (208 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 391 TEUR beinhaltet die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 781 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 2.389 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 63 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 63 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 377 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 307 TEUR, allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 47 TEUR sowie Rückstellungen in Höhe von 23 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von -15 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 7.592 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -10.961 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (36 TEUR) und Verluste (-10.996 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von -3.369 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. Juni 2025

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 464.673,77	0,02
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 7.591.629,05	0,32
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 8.056.302,82	0,33
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR -1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR -1.549.187,34	-0,06
	<hr/>	
	EUR -1.550.187,34	-0,06
III. Gesamtausschüttung		
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 6.506.115,48	0,27
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
Gesamtausschüttung auf 24.096.724 ausgegebene Anteile	EUR 6.506.115,48	0,27

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 464.673,77 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.06.2025 beträgt 7.591.629,05 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

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

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 1.549.187,34 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 24.096.724 umlaufenden Anteilen beträgt die geplante Ausschüttung am 01.10.2025 insgesamt 6.506.115,48 EUR. Somit werden pro Anteil 0,27 EUR ausgeschüttet.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,21 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	24.096.724 Stück

Anhang

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

1. Immobilien
 - 1.1. Grundlagen der Immobilienbewertung
 - 1.2. Ankaufs- und Regelbewertungen
 - 1.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
 - 1.4. Grundstücke im Zustand der Bebauung
2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
 - 3.1. Bankguthaben
 - 3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
 - 3.2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
 - 3.2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
 - 3.2.3 Investmentanteile
 - 3.2.4 Geldmarktinstrumente
 - 3.3. Derivate
 - 3.4. Wertpapier-Darlehen
 - 3.5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
 - 3.6. Forderungen
 - 3.7. Anschaffungsnebenkosten
 - 3.8. Verbindlichkeiten
 - 3.9. Rückstellungen
 - 3.9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
 - 3.9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
 - 3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
 - 3.10.1 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 Erbbaurechtes ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

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

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

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

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

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

1.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

1.4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

Anhang

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

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

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

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

3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

3.1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

3.2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

3.2.3 Investmentanteile

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

3.2.4 Geldmarktinstrumente

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

3.3. Derivate

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

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

3.4. Wertpapier-Darlehen

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

3.5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

3.6. Forderungen

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

3.7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

3.8. Verbindlichkeiten

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

3.9. Rückstellungen

3.9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

Anhang

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

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

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

3.9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

3.11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

4. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

5. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,17 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,17 %
Transaktionskosten	2.474.359,00 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. 7 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Gebühren gem. § 11 Abs. 2, 3 und 4 BAB als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind **Transaktionskosten** in Höhe von 2.474.359,00 EUR angefallen.

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute **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 1.200 TEUR. Diese resultieren aus Bauzeitinsen in Höhe von 1.046 TEUR, Erträgen aus der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von 119 TEUR, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 26 TEUR sowie Erträgen aus Umsatzsteuer-Erstattungen in Höhe von 9 TEUR.

Anhang

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 377 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 307 TEUR, allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 47 TEUR sowie Rückstellungen in Höhe von 23 TEUR.

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

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

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

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

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

III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

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

Anhang

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

Herr Andreas Wesner ist mit Beginn des 18. November 2024 aus dem Vorstand der Catella Real Estate AG ausgeschieden. Frau Olena Posiko wurde mit Wirkung zum 18. November 2024 zum Vorstand der Catella Real Estate AG bestellt. Zum 14.05.2025 wurde ein aktualisierter Verkaufsprospekt für das Sondervermögen veröffentlicht. Die Aktualisierung hat sich anlässlich der Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen ergeben. Die Änderungen erfolgen vor dem Hintergrund der von der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde veröffentlichten „Leitlinien zu Fondsamen, die ESG- oder nachhaltigkeitsbezogene Begriffe verwenden“, in denen neue Vorgaben für Fonds gemacht werden, die das Wort „Nachhaltigkeit“ im Fondsamen verwenden. Die Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens wurde daher hinsichtlich der vorgeesehenen ESG-bezogenen Grenzwerte angepasst.

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, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil¹

Core

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,08
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,27

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

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

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

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

Name des Produkts:

KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN
Deutschland

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900KQUARQWUK9PY40

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja
 Nein

<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: <u> </u> %	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 65,82% an nachhaltigen Investitionen
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: <u> </u> %	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt .
<input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel	



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

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder

Die Gesellschaft hat sich im Rahmen der Anlagestrategie für das Sondervermögen verpflichtet, dass mindestens 80 % (60 % bis April 2025) des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in solche Immobilien investiert wird, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals ermittelt wird. Die verschiedenen

sozialen Merkmale erreicht werden.

ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal werden gemäß einer entsprechenden Gewichtung von 0 bis 3 bewertet. Damit ein Objekt die Voraussetzungen für das Scoring erfüllt, muss der Gesamtwert mindestens 2,0 Punkte betragen. Konkret hat die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens folgende ökologische bzw. soziale Merkmale für das sogenannte „Scoring“ festgelegt:

Ökologische Merkmale:

- „Erkennung von Energieeinsparpotenzialen bei der Strom- und Wärmeversorgung“,
- „Einsparung von Energie durch bedarfsorientierte und energieeffiziente Gebäudeausstattung“,
- „Vermeidung von Wärmeenergieverlust im Sinne der Förderung energieeffizienter Gebäude“,
- „Effiziente, umweltschonende und CO2-arme Nutzung möglicher Energieträger und -quellen“,
- „Förderung energieeffizienter Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen sowie Einsatz natürlicher und umweltschonender Kälte-/Wärmemedien in diesen Anlagen“,
- „Gute Anbindung an den Personennah- und Fernverkehr“ und
- "Verringerung der Emissionen von CO2-Äquivalenten".

Soziales Merkmal:

- „Förderung der Barrierefreiheit“.

● *Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?*

Bezogen auf das Scoring erfüllen 87,5 % der im Sondervermögen investierten Immobilien zum Stichtag 30.06.2025 die festgelegten ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Land	Stadt	Objekt	Scoring	Scoring
			30.06.2025	30.06.2024
Deutschland	Frankfurt am Main	Friedrich-Ebert-Anlage	2,3	2,3
Deutschland	München	Helsinkistraße	2,3	2,3
Deutschland	Frankfurt am Main	Rödelheimer Bahnweg	2,2	2,1
Deutschland	Köln	Siegburger Straße	2,5	2,5
Deutschland	Frankfurt am Main	Radilostraße	2,2	2,0
Deutschland	Stuttgart	Seidenstraße	2,8	2,7
Deutschland	Augsburg	Franz-Kobinger-Straße	1,9	1,9
Deutschland	Essen	Friedrich-Ebert-Straße	2,3	2,3
Deutschland	Bremen	Am Wall	2,2	2,2
Deutschland	Nürnberg	Fürther Straße	2,4	2,4
Deutschland	Ingolstadt	Stinnesstraße	2,3	2,3
Deutschland	Nürnberg	Kunigundenstraße	2,6	---

Bezogen auf das Scoring erfüllten 85,2 % der im Sondervermögen investierten Immobilien zum Stichtag 30.06.2024 die festgelegten ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal.

- *Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?*

Die Gesellschaft ist bestrebt, die Emissionen sog. „CO₂-Äquivalente“ für die für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien zu verringern. CO₂-Äquivalente („CO₂e“) im vorgenannten Sinne ist eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung unterschiedlicher Treibhausgase; neben dem wichtigsten von Menschen verursachten Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂) berücksichtigen CO₂-Äquivalente auch weitere Treibhausgase wie beispielsweise Methan oder Lachgas. Daher hat sich die Gesellschaft im Rahmen der Art. 8-Anlagestrategie für das Sondervermögen verpflichtet, dass mindestens 50 % (60 % bis April 2025) des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in solche Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen zur Verfolgung des ökologischen Ziels nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung, der Verringerung von CO₂e-Emissionen, erfüllen.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen der Anlagestrategie bei Investitionsentscheidungen in Bezug auf Immobilien das ökologische Ziel und stellt sicher, dass fortlaufend mindestens 50 % (60 % bis April 2025) (Zielvorgabe vor 2030 nicht verpflichtend) des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche das von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegte ökologische Ziel, wie nachfolgend dargestellt, erfüllen. Jedes Immobilieninvestment des Sondervermögens wird dazu einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Diese erfasst sowohl das Bestandsportfolio im Zeitpunkt der Einstufung nach Art. 8 Offenlegungsverordnung als auch alle künftig zu erwerbenden Immobilien, die sodann einer initialen und einer laufenden Prüfung unterzogen werden. Für das Sondervermögen wird das ökologische Ziel der Reduktion von CO₂-Emissionen sowie daneben auch der Reduzierung weiterer Emissionen u.a. von Methan, Lachgas, Fluorkohlenwasserstoffe, perfluorierte Kohlenwasserstoffe, Schwefelhexafluorid und Stickstoff Trifluorid, gemeinsam auch „CO₂-Äquivalente“ („CO₂e“), das zu dem EU-Umweltziel des Klimaschutzes beiträgt, in dem Anlage- und Verwaltungsprozess berücksichtigt.

Die Gesellschaft berücksichtigt für das Sondervermögen im Rahmen der Anlagestrategie das ökologische Ziel eine Reduzierung der durch die Immobilien verursachten CO₂- Äquivalente zu erreichen und so zu den internationalen Klimazielen des Pariser Klimaabkommens beizutragen. Konkret ist eine Reduzierung erreicht, wenn die Emissionen der CO₂-Äquivalenten einer Immobilie, gemessen in CO₂e kg/m²/p.a., d.h. den Emissionen von CO₂e in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, in Einklang mit den von CRREM veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO₂e-Emissionen („CRREM Zielpfad“) stehen.

Für das Sondervermögen ist jeweils der landes- und nutzungsklassenspezifisch anwendbare Dekarbonisierungszielpfad relevant, der als Klimaziel die Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr 2050 Celsius verfolgt. Der Dekarbonisierungszielpfad verfolgt das

übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO₂e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Ab dem Jahr 2030 müssen die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 50 % (60 % bis April 2025) des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens fallen, verbindlich auf dem CRREM-Zielpfad (Ziel bis 2050) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungszielpfad entsprechen oder darunter liegen. Bis zum Jahr 2030 („CRREM-Übergangsphase“) erfolgt die Berichterstattung über die entsprechende Entwicklung der betroffenen Immobilien des Sondervermögens einmal pro Jahr, wobei die Zielvorgabe des Jahres 2030 noch nicht verpflichtend erreicht werden muss, vielmehr wird überprüft, welche Abweichung zwischen der Immobilie und dem im CRREM-Tool ausgewiesenen Wert in CO₂e kg/m²/p.a. je Nutzungsklasse für das Jahr 2030 besteht.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

- *Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?*

Die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen zur Verfolgung des ökologischen Ziels nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung, der Verringerung von CO₂e-Emissionen, sind nur dann erfüllt, wenn die Gesellschaft im Rahmen der Immobilieninvestition den Grundsatz der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Bezogen auf den CRREM-Zielpfad (Ziel bis 2050) erfüllen 39,0 % der im Sondervermögen investierten Immobilien zum Stichtag 30.06.2025 das ökologische Ziel nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens bei ihren Investitionsentscheidungen die unter Abschnitt „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren dahingehend, dass diese und die diesen Nachhaltigkeitsindikatoren zugrundeliegenden Ziele in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte (z.B. Umweltziele) durch die Verfolgung des für dieses Sondervermögen angestrebten ökologischen Ziels nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft im Rahmen des Ankaufs als auch während der laufenden Bestandsüberprüfung geprüft, ob wesentliche Beeinträchtigungen vorliegen. Im aktuellen Berichtszeitraum sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen vorgelegen.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang?

Die Gesellschaft beachtet bei nachhaltigen Investitionen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Die vor-

bezeichneten Grundsätze werden sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch im Rahmen der Beauftragung Dritter mit der Verwaltung der jeweiligen Immobilie beachtet.

Die Catella AB, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach schwedischem Recht (Aktiebolag – kurz: „AB“), die mittelbare Mehrheitsaktionärin der Gesellschaft ist, hat die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment, kurz: „UN PRI“) unterzeichnet und die Gesellschaft übt ihre Investitionstätigkeiten für das Sondervermögen im Einklang mit den Vorgaben der UN PRI aus. Die UN PRI und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen leiten sich von gemeinsamen Werten ab.

Es wird angestrebt, künftig bei Verträgen mit Dritten zur Verwaltung der jeweiligen Immobilie die Einhaltung der vorgenannten Grundsätze vertraglich fest zu schreiben und deren Einhaltung regelmäßig während der gesamten Vertragslaufzeit zu überprüfen.

Zum aktuellen Zeitpunkt werden zwar nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung angestrebt, aber keine Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie, sodass die Grundsätze „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nach der EU-Taxonomie für Investitionen für das Sondervermögen nicht anwendbar ist.

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

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

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



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

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

(i) Engagement in fossilen Brennstoffen

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien getätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. September, 31. Dezember, 31. März und 30. Juni) beträgt der Anteil von Immobilien (Coverage-Ratio: 100 %), die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, 0 % der Investitionen des Sondervermögens.

(ii) Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

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

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

Zur Bewertung dieses Indikators sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Sofern keine adäquaten Angaben beschafft werden können, erfolgt die Bewertung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz getätigt. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. September, 31. Dezember, 31. März und 30. Juni) beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (Coverage-Ratio: 82,7 %) 56,9 % der Investitionen des Sondervermögens.

(iii) Energieintensität

Im Rahmen der „Energieintensität“ wird der Energieverbrauch der durch die Gesellschaft verwalteten Immobilien in GWh pro Quadratmeter betrachtet.

Die Gesellschaft erfasst den Energieverbrauch (in GWh/m²), der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der für das Sondervermögen verwalteten Immobilien im Verhältnis zu den erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.

Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. September, 31. Dezember, 31. März und 30. Juni) beträgt die Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien des Sondervermögens (Coverage-Ratio: 92,5 %) 160,6 kWh/m²/Jahr bzw. 0,00016 GWh/m²/Jahr.

(iv) Abfallerzeugung im Betrieb

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

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallentsorgung bzw. einem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet waren, getätigt. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. September, 31. Dezember, 31. März und 30. Juni) beträgt der Anteil von Immobilien, welche mit keinem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet sind (Coverage-Ratio: 92,1 %), 16,3 % der Investitionen des Sondervermögens.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

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

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Nürnberg, Fürther Straße 248a-d,250	Immobilien Sektor	11,22%	Deutschland
Augsburg, Franz- Kobinger-Straße 5,5a, 7a,9, 9a, 11a	Immobilien Sektor	9,72%	Deutschland
Nürnberg, Kunigundenstraße 71	Immobilien Sektor	9,67%	Deutschland
Köln, Siegburger Straße 229b	Immobilien Sektor	8,78%	Deutschland
München, Helsingstraße 45,47,49	Immobilien Sektor	6,83%	Deutschland
Frankfurt am Main, Friedrich-Ebert-Anlage 36	Immobilien Sektor	6,36%	Deutschland
Stuttgart, Seidenstraße 35	Immobilien Sektor	4,91%	Deutschland
Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71	Immobilien Sektor	3,91%	Deutschland
KSK München Starnberg Ebersberg AöR	Liquiditätsanlagen	3,81%	Deutschland
Frankfurt am Main, Rödelheimer Bahnweg 19-23	Immobilien Sektor	3,73%	Deutschland
Frankfurt am Main, Radilostraße 43-47	Immobilien Sektor	3,59%	Deutschland
Ingolstadt, Stinnesstraße 1	Immobilien Sektor	3,58%	Deutschland
Bremen, Am Wall 113	Immobilien Sektor	3,17%	Deutschland
Oberbank AG Niederlassung Deutschland	Liquiditätsanlagen	2,68%	Deutschland
DKM Darlehnskasse Münster eG	Liquiditätsanlagen	2,11%	Deutschland



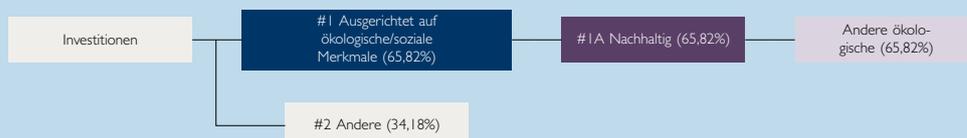
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

● Wie sah die Vermögensallokation aus?

	in EUR	in % der Vermögenswerte
Fondsebene:		
Immobilien	209.240.000,00	63,9%
Liquiditätsanlagen	46.404.801,50	14,2%
Sonstige Vermögensgegenstände	29.643.174,73	9,0%
Beteiligungssebene:		
Immobilien	37.225.000,00	11,4%
Liquiditätsanlagen	2.680.187,78	0,8%
Sonstige Vermögensgegenstände	2.401.790,74	0,7%
Summe der Vermögensgegenstände	327.594.954,75	100,0%

Im Berichtszeitraum erfüllen 65,8 % der Investitionen die ökologischen und das soziale Merkmal. Dieser Wert berechnet sich aus dem Immobilienvermögen (direkt und über Beteiligungen gehalten) in Höhe von 75,2 % und dem Anteil der Immobilieninvestitionen, die die ökologischen und das soziale Merkmal erfüllen, in Höhe von 87,5 % (vgl. #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale in nachfolgender Grafik).



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

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

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

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.

● *In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?*

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.

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



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

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

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

Ja:

In fossiles Gas

In Kernenergie

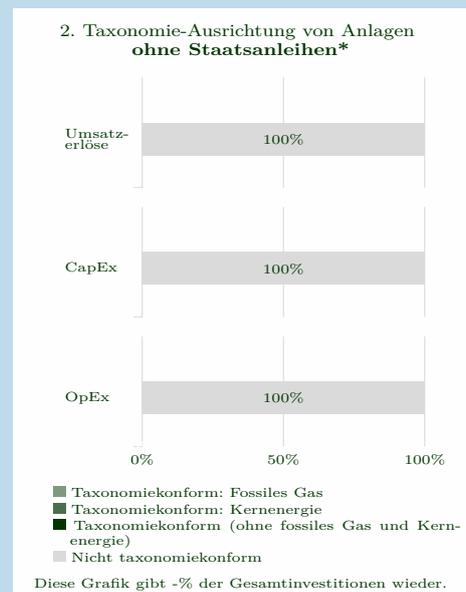
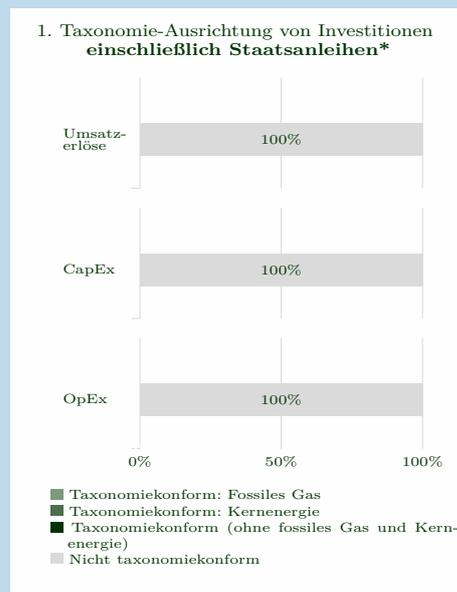
Nein

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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

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



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

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

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

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

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

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



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



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

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



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Für das Sondervermögen wurden keine nachhaltigen Investitionen für das Sondervermögen getätigt bzw. berechnet.



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

24,8 % der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände angelegt. Hierbei wurde weder ein bestimmter Anlagezweck verfolgt noch bestand ein ökologischer und sozialer Mindestschutz.

9,4 % der Summe der Vermögensgegenstände war in Immobilien angelegt, die zum Stichtag nicht zu den festgelegten ökologischen und dem sozialen Merkmal, beitrugen.



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

Neuerwerb / Ankäufe

Im Berichtszeitraum erfolgten die Fertigstellung sowie der Besitzübergang einer wohnwirtschaftlich genutzten Projektentwicklung in Nürnberg, Künigundenstraße 71. Die Liegenschaft umfasst 169 möblierte Apartments auf vier Obergeschossen sowie 67 Pkw- und 94 Doppel- und 32 Einzel-Fahrradstellplätzen in der dazugehörigen Tiefgarage. Mit dem Erwerb wird die sektorale Allokation des Portfolios im Segment Wohn-

immobilien weiter ausgebaut. Der ESG-Score der Immobilie beträgt 2,6 Punkte und wirkt sich positiv auf die investitionsbezogene ESG-Quote aus.

Modernisierungsmaßnahmen

Das Bestandsportfolio des KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland wurde bereits im Ankauf nach christlich-ethischen und ESG Transaktionskriterien ausgewählt. Die Einhaltung ökologischer und sozialer Merkmale des Fonds wurde über die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren in der Anlagestrategie erreicht, zum Beispiel durch Anwendung eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes, welcher unter anderem ökologische und soziale Merkmale beinhaltet. In Ergänzung hierzu verwendet die Gesellschaft eine eigens von der Gesellschaft entwickelte ESG-Roadmap. Diese zielt darauf ab, die Immobilien des Fonds hinsichtlich ihrer ökologischen Performance im Sinne der Energieeffizienz zu überwachen. Mit diesem Tool werden darauf basierend Handlungsmaßnahmen identifiziert, die eine zukünftige Reduzierung von Energieverbräuchen ermöglichen können.

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

1 Substitutionsvorteile

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

2 Fokus auf positive NPV-Maßnahmen (Nettobarwert)

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

3 Kosteneffiziente Maßnahmen

Die kosteneffizientesten Maßnahmen, die Teil unseres täglichen Geschäfts sind, umfassen unter anderem den Austausch von Beleuchtungssystemen, die Installation von Bewegungsmeldern, den Einsatz von intelligenten Zählern sowie die Vorauswahl geeigneter Dachflächen für PV-Installationen. Durch diese Ansätze verbessern wir nicht nur die Nachhaltigkeit unserer Immobilien und das Wohlbefinden unserer Mieter, sondern steigern auch deren wirtschaftlichen Wert und sichern langfristig stabile Erträge.

Auf dieser Grundlage wurden für die Liegenschaften Radiostraße (Frankfurt am Main), Friedrich-Ebert-Anlage (Frankfurt am Main) und Am Wall (Bremen) Net Zero Carbon Assessments durchgeführt. Hierbei wurden die entsprechenden Objekte von externen Dienstleistern auf ihre Objektqualität hin analysiert und mögliche Perspektiven aufgezeigt, die entsprechenden Objekte mit Handlungsmaßnahmen perspektivisch klimaneutral betreiben zu können. Dazu wurde zunächst die Objektqualität analysiert, um im Anschluss daran technisch-wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen zu empfehlen, die CO₂-Emissionen, die durch den Betrieb des Objekts entstehen, weitestgehend zu minimieren. Die Maßnahmen werden so angeordnet, dass das Objekt die CO₂-Budgets des Carbon Risk Real Estate Monitor möglichst nicht überschreitet. Zudem spielen Energetische Effizienz, Wirtschaftlichkeit und die Ausnutzung der Restnutzungsdauer von

Anlagen und Bauteilen eine Rolle bei der Definition der Maßnahmen. Ziel der Net Zero Carbon Analysen war es, mögliche Stellschrauben zu identifizieren und diese unter Berücksichtigung der Fondsstrategie effizient in der fortfolgenden Zeit anzugehen.

Zusätzlich werden Verbrauchsdaten kontinuierlich über ein digitales Tool erfasst.

Spezifische Maßnahmen, die den ESG-Score einzelner Objekte positiv beeinflusst haben, wurden durchgeführt:

◆ Köln, Siegburger Straße:

- Vorbereitung der Erstellung von Elektroparkplätzen

◆ Frankfurt am Main, Rödelheimer Bahnweg:

- Einbau einer Wärmepumpe

◆ Frankfurt am Main, Radilostraße:

- Unterstützung der Obdachlosen durch einen Kältebus

◆ Augsburg, Franz-Kobinger-Straße:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Außendämmung, Fenster und Dachflächen, welche kfw-förderungsfähig sind
- Leuchtmittel im Gebäude komplett auf LED umgerüstet
- Leitungen und sämtliche Infrastruktur im Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik gebracht

◆ Ingolstadt, Stinnesstraße:

- Erstellung eines Fahnenmastes auf ausdrücklichen Mieterwunsch, um die Sichtbarkeit und Außendarstellung der Schule zu verbessern



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

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

- Für das Sondervermögen wurde kein Referenzwert festgelegt.

München, 19. September 2025

Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstandssprecher



Olena Posiko
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

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

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

Berlin, den 19. September 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

gez. Pekarek
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

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

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

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

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

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

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

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	209.024	-	209.024	46.637	57.150	
Gesamt direkt gehalten	209.024	-	209.024	46.637	57.150	
indirekt gehalten						
Deutschland	-	37.227	37.227	2.697	12.000	
Gesamt indirekt gehalten	-	37.227	37.227	2.697	12.000	
Gesamt direkt und indirekt	209.024	37.227	246.250	49.334	69.150	251.524

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
direkt gehalten									
Deutschland	209.240	10.347	430	796	-10.589	-3.347	2	-10.159	-2.549
Gesamt direkt gehalten	209.240	10.347	430	796	-10.589	-3.347	2	-10.159	-2.549
indirekt gehalten									
Deutschland	37.225	2.225	175	-	-275	-394	-	-100	-394
Gesamt indirekt gehalten	37.225	2.225	175	-	-275	-394	-	-100	-394
Gesamt direkt und indirekt	246.465	12.572	605	796	-10.864	-3.741	2	-10.259	-2.944

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	53,2	4,3	0,0	1,8	26,4	9,1	4,6	0,5	
Gesamt direkt gehalten	53,2	4,3	0,0	1,8	26,4	9,1	4,6	0,5	
indirekt gehalten									
Deutschland	57,3	3,2	0,0	30,7	0,0	0,0	5,2	3,6	
Gesamt indirekt gehalten	57,3	3,2	0,0	30,7	0,0	0,0	5,2	3,6	
Gesamt direkt und indirekt	53,9	4,1	0,0	6,7	21,9	7,6	4,7	1,0	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	1,7	0,1	0,0	0,2	0,5	1,2	0,4	0,0	95,8
Gesamt direkt gehalten	1,7	0,1	0,0	0,2	0,5	1,2	0,4	0,0	95,8
indirekt gehalten									
Deutschland	9,8	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,8	0,0	89,0
Gesamt indirekt gehalten	9,8	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,8	0,0	89,0
Gesamt direkt und indirekt	3,3	0,1	0,0	0,3	0,4	0,9	0,5	0,0	94,5

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

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

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035+
direkt gehalten												
Deutschland	23,7	0,7	3,2	9,9	8,0	27,0	2,0	2,0	2,5	6,6	0,0	14,5
Gesamt direkt gehalten	23,7	0,7	3,2	9,9	8,0	27,0	2,0	2,0	2,5	6,6	0,0	14,5
indirekt gehalten												
Deutschland	1,5	2,1	4,2	3,6	47,0	19,9	21,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Gesamt indirekt gehalten	1,5	2,1	4,2	3,6	47,0	19,9	21,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Gesamt direkt und indirekt	20,3	0,9	3,3	8,9	14,0	25,9	5,0	1,7	2,1	5,5	0,0	12,3

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

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

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

² nach BVI-Methode

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

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

Wegzugsbesteuerung

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investorerträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investorerträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Vorabpauschalen

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

Hinweis:

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

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2024

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

8.234 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Johanna Bjärnemyr

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Catella AB (publ), Schweden

Chief Legal Officer (CLO)

Christoffer Abramson - bis 19.09.2024

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Michel Fischier - ab 13.05.2025

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer (CFO)

Prof. Dr. Karl Hamberger

München

Rechtsanwalt, Steuerberater

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Vorstand

Olena Posiko - ab 18.11.2024

Dr. Bernd Thalmeier

Andreas Wesner - bis 18.11.2024

Gesellschafter

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

Catella Investment Management Holding
GmbH, Berlin/Deutschland (84,4 %)

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Montrouge:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2024

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

2.539.102 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heidestraße 58

10557 Berlin

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thore Simon

Dipl.- Oec.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Timo Bärwolf

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte

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

Richard Umstätter - ab 01.07.2024

IHK-Fachwirt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thorsten Schröder

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Timo Bill

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Reinhard Möller

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt

DIAZert - Zertifizierter Sachverständiger

für Immobilienbewertung mit dem

Schwerpunkt Investment nach DIN EN

ISO/IEC 17024

Anlageausschuss

Mathias Behnke

Bank für Kirche und Diakonie eG - KD-Bank

Manfred Sonnenschein

Bank im Bistum Essen eG

Bernhard Pfeiler

Catella Real Estate AG

Markus Borgert

DKM - Partner für Kirche und Caritas

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Objektfotos **Bernd Perlbach**

DE, Bremen, Am Wall 113

Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**

DE, Immobilienverzeichnis

Seiten: hinter Erläuterung VA

Objektfotos **Bernd Perlbach**

DE, Augsburg, Franz- Kobinger-Straße 5, 5a, 7a, 9

Seiten: hinter Bildquelle





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Olena Posiko - ab 18.11.2024

Dr. Bernd Thalmeier

Andreas Wesner - bis 18.11.2024

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen

Johanna Bjärmemyr

Christoffer Abramson - bis 19.09.2024

Michel Fischier - ab 13.05.2025

Prof. Dr. Karl Hamberger

Bernd Schöffel

www.catella.com/aifm