



KCD-Catella
Nachhaltigkeit
IMMOBILIEN
Deutschland

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

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.12.2025	Stand 30.06.2025
Fondsvermögen		
Fondsvermögen netto	232.532	246.048 TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-6.560	-3.080 TEUR
Finanzierungsquote ²	28,8	28,7 %
Immobilienvermögen		
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	245.045	246.465 TEUR
davon direkt gehalten	208.320	209.240 TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	36.725	37.225 TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	12	12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	1
davon im Bau/Umbau	0	0
Veränderungen im Immobilienportfolio ³		
Käufe von Objekten	0	1
Verkäufe von Objekten	0	0
Vermietungsquote ³	94,7	94,5 %
Liquidität		
Brutto-Liquidität ⁴	31.234	46.405 TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-2.337	-7.085 TEUR
Netto-Liquidität ⁶	28.897	39.319 TEUR
Liquiditätsquote ⁷	12,4	16,0 %
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸		
Berichtszeitraum ⁹	-0,2	-2,0 %
seit Auflage ⁹	13,4	13,6 %
Anteile		
Umlaufende Anteile	23.437.442	24.096.724 Stück
Anteilwert	9,92	10,21 EUR
Ausgabepreis ¹⁰	10,42	10,72 EUR
Rücknahmepreis ¹¹	9,92	10,21 EUR
Ausschüttung		
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.10.2025
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,27 EUR
Gesamtkostenquote	0,59	1,17 %

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 01.07.2025 bis 31.12.2025, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2024 bis 30.06.2025.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmiettertrag (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. Rücknahmearabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmearabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.
- 9 Angabe zum 31.12.2025 für den Zeitraum vom 06.03.2017 bis 31.12.2025, Angabe zum 30.06.2025 für den Zeitraum vom 06.03.2017 bis 30.06.2025.
- 10 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.
- 11 Rücknahmepreis entspricht Anteilwert. Vertraglich wurde kein Rücknahmearabschlag vereinbart.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 (Vermögensübersicht)	13
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:	16
Immobilienverzeichnis	16
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	22
Übersicht Anschaffungskosten	26
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	28
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil II:	29
Bestand der Liquidität	29
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil III:	31
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	31
Ertrags- und Aufwandsrechnung	32
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	36
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	36
Sonstige Käufe und Verkäufe	36
Anhang	37
Übersicht Vermietung	48
Gremien	49

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

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 Halte- dauer 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.

Performance

Der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland konnte seit Auflage (06.03.2017) eine Gesamtrendite nach BVI von 13,4 % erwirtschaften (Stand: 31.12.2025). Dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite seit Auflage in Höhe von 1,43 % p.a.

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2025/2026 (01.07.2025 bis 31.12.2025) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von -0,2 % realisieren.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.12.2025 rd. 31,2 Mio. EUR (11,5 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 19,6 Mio. EUR.

Ankauf/Verkauf

Innerhalb der Berichtsperiode erfolgte kein An- oder Verkauf von Immobilien.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Ausblick

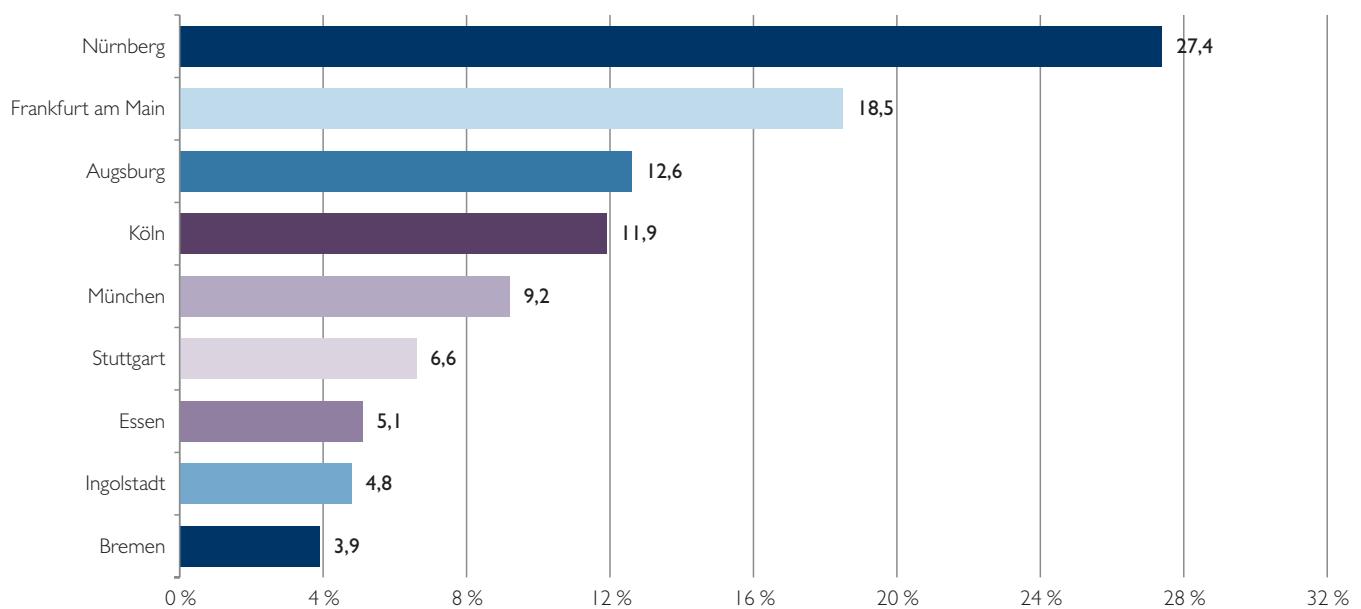
Im zweiten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres soll das Portfolio weiter aufgebaut werden. Der Fokus liegt hierbei auf Gewerbe- und Wohnimmobilien in etablierten Investmentstandorten sowie Spezialimmobilien mit karitativer/diakonischer oder sozialer Nutzung (Senioren- und Pflegeheime sowie Kindertagesstätten).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

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

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

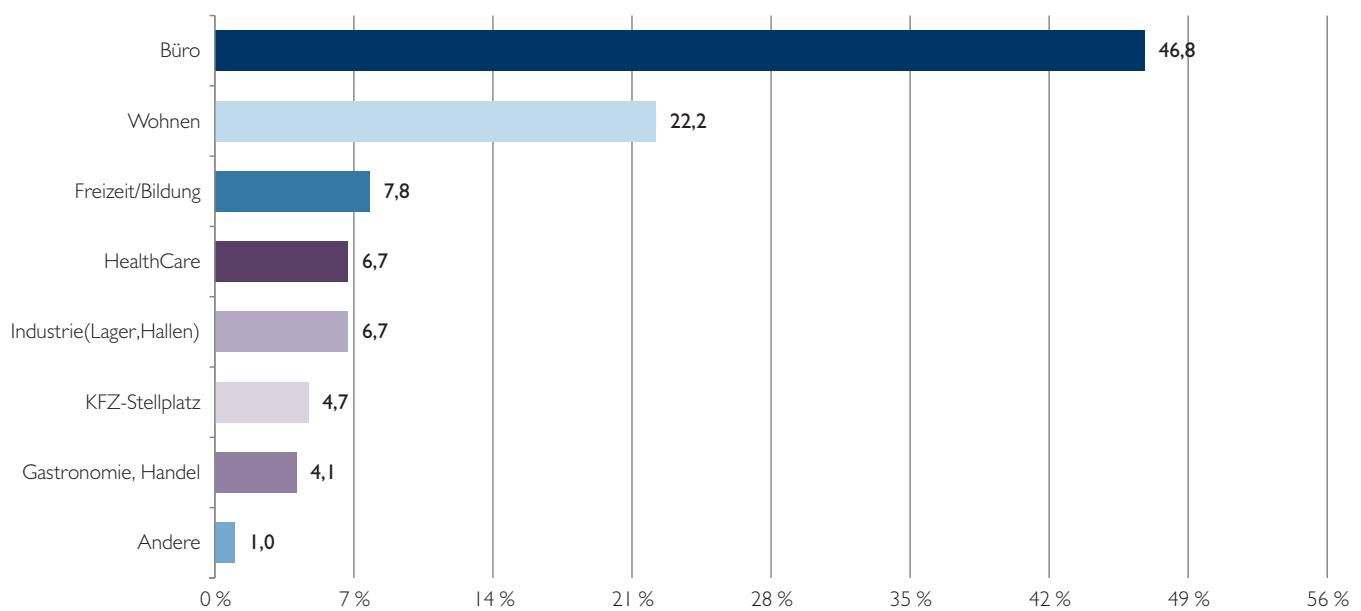
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

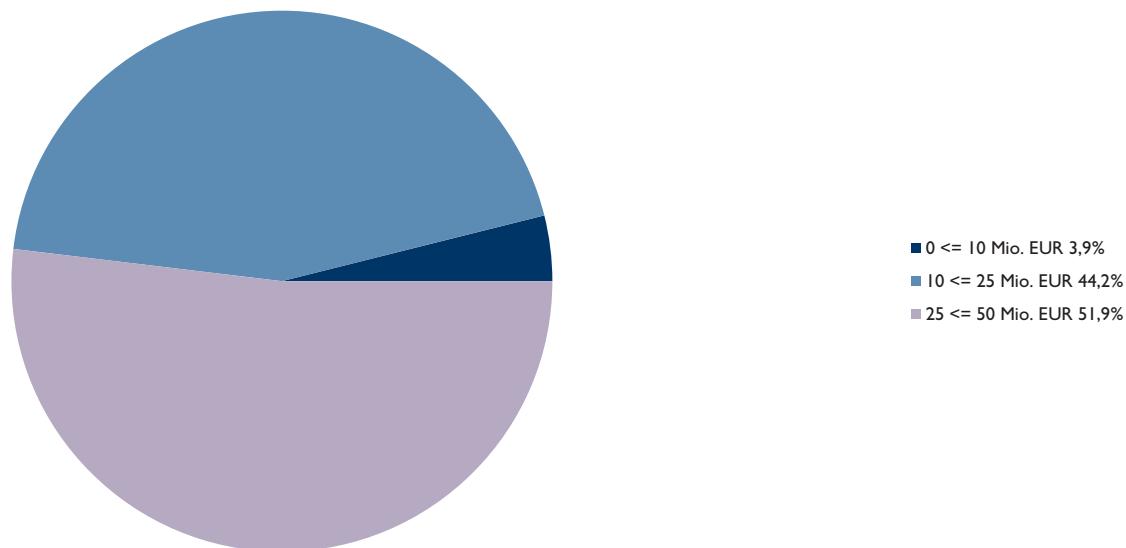
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Größenklassen der Fondsimmobilien

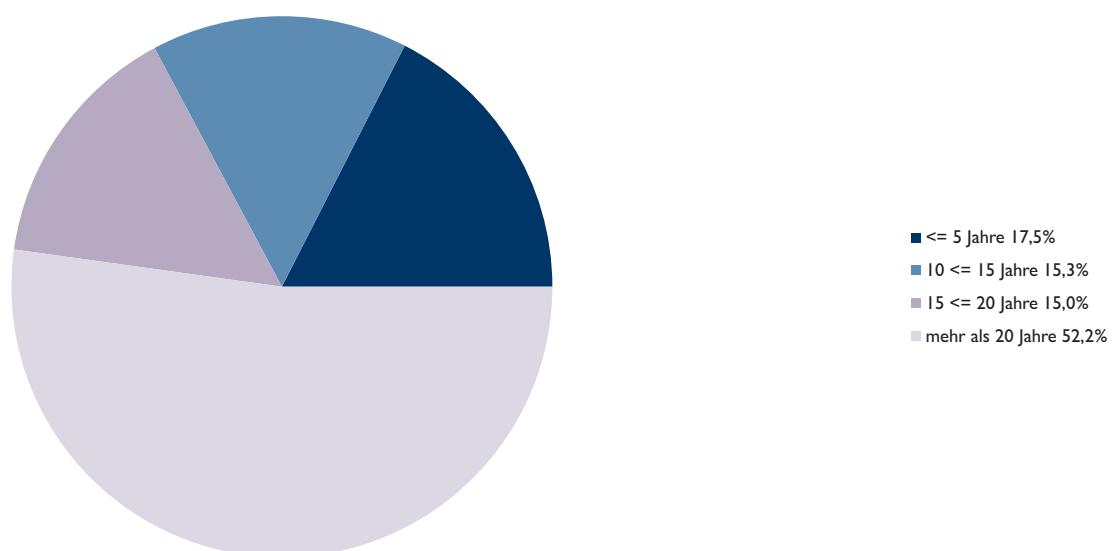
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

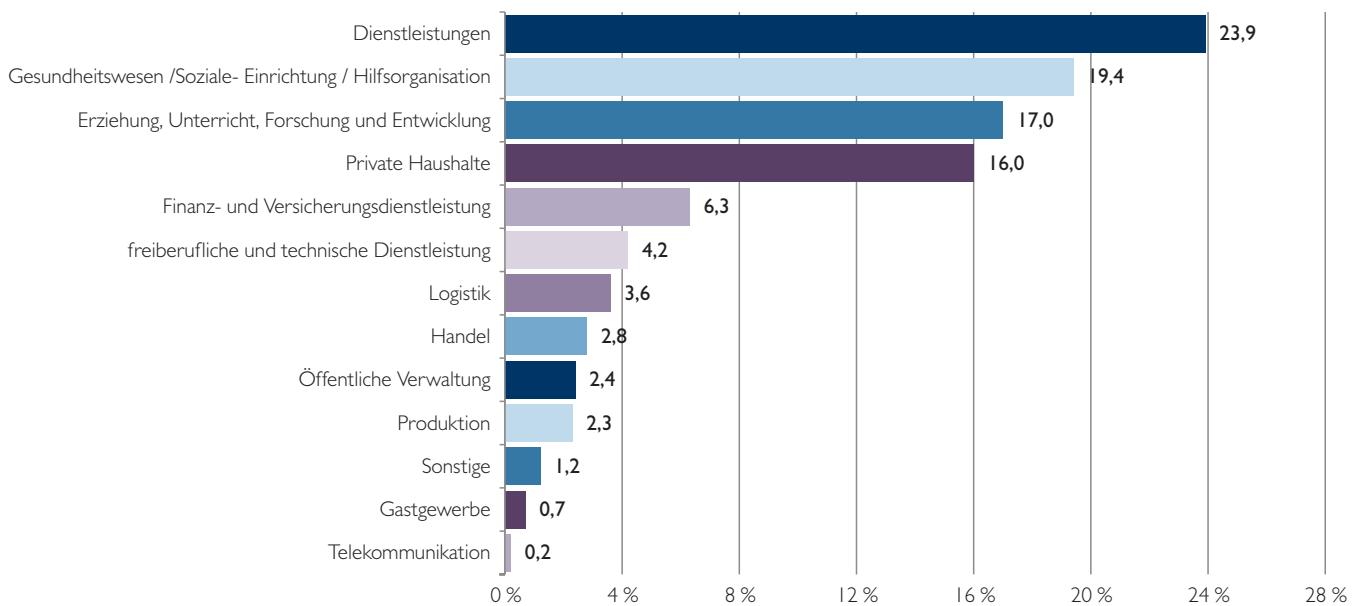
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerters angegebenen Restnutzungsdauern)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe, Energieversorgung, Grundstücks- und Wohnungswesen

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Übersicht Kredite

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

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

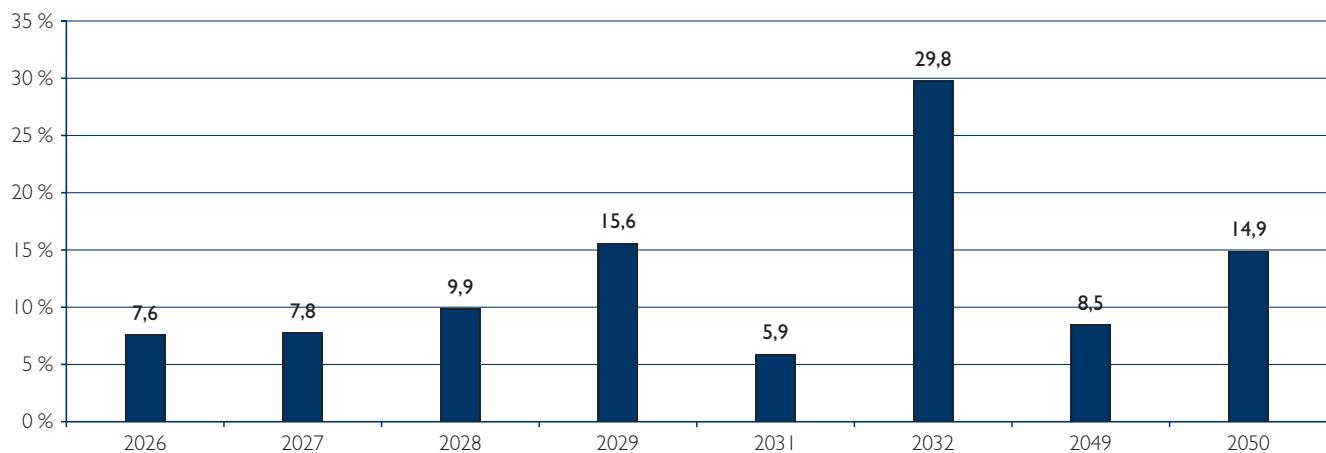
Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	5.400	7,6
1 bis 2 Jahre	5.500	7,8
2 bis 5 Jahre	34.500	48,8
5 bis 10 Jahre	25.250	35,7
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	70.650	100,0

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

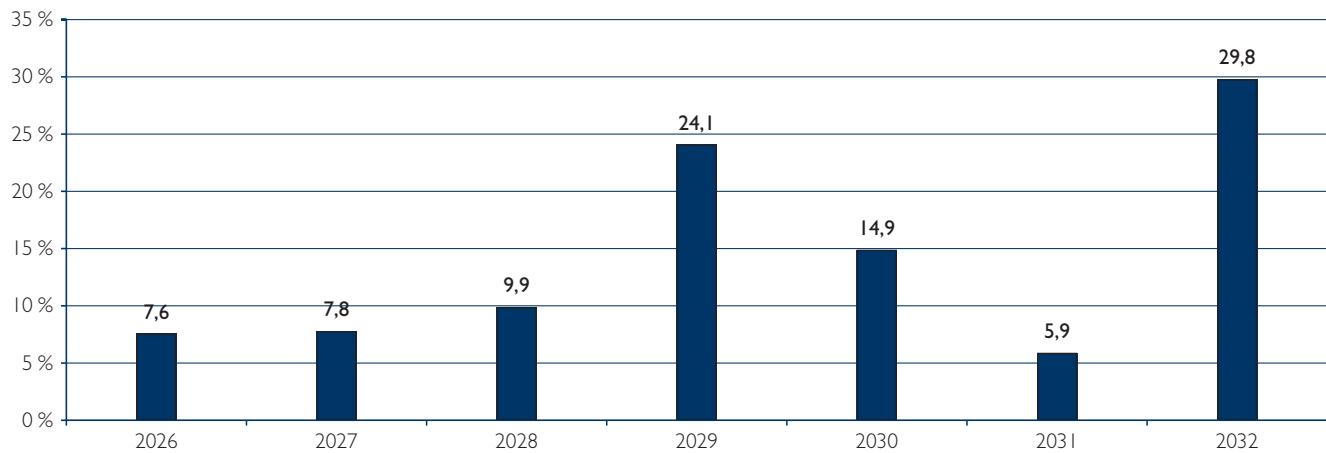
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 70.650 TEUR.

Personal und Organisation

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	65.455.000,00	28,15
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	142.865.000,00	61,44
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	208.320.000,00	89,59
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	26.830.016,62	11,54
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	26.830.016,62	11,54
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	31.234.343,54	13,43
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	31.234.343,54	13,43
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.293.150,15	1,85
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	103.048,92	0,04
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	7.519.215,04	3,23
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	263.409,77	0,11
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.291.320,15	8,73
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	32.470.144,03	13,96
Summe der Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	298.854.504,19	128,52
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-58.650.000,00	-25,22
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-128.219,45	-0,06
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.127.255,12	-1,34
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-385.518,52	-0,17

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)		-62.290.993,09	-26,79
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.031.905,84	-1,73
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-66.322.898,93	-28,52
C. Fondsvermögen		232.531.605,26	100,00
Anteilwert (EUR)		9,92	
Umlaufende Anteile		23.437.442	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2025 weist der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland ein Netto-Fondsvermögen von 232.532 TEUR aus. Bei 23.437.442 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 9,92 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.776 Anteile ausgegeben und 661.058 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von -6.560 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 208.320 TEUR. Es setzt sich aus drei Wohnimmobilien und acht Geschäftsgrundstücken zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 26.830 TEUR.

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 31.234 TEUR (Stand 30.06.2025: 46.405 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 32.470 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (4.293 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 3.119 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 1.174 TEUR.

Es bestehen Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 103 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 7.519 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 263 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 901 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 20.291 TEUR. Darin enthalten sind die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 19.700 TEUR, Forderungen aus Baumaßnahmen in Höhe von 403 TEUR, Forderungen aus beschlossenen Entnahmen aus den Beteiligungen in Höhe von 112 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 61 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 15 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 62.291 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 128 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.127 TEUR werden mit 2.745 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 386 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 184 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 127 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 70 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 4.032 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 3.787 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 160 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 85 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %			
1		Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	G	B	94,0		
				I	1,4		
				K	2,4		
				A	2,2		
2		Helsinkistraße 45, 47, 49 Stockholmstraße 12, 14 DE - 81829 München	W	W	95,9		
				K	4,1		
3		Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	G	B	79,4		
				I	3,4		
				F	8,7		
				K	6,9		
				A	1,6		
4		Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	G	B	92,7		
				I	2,1		
				K	5,2		
5		Radiostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	G	B	95,8		
				I	1,6		
				K	2,6		
6		Seidenstraße 35 Forststraße 10 DE - 70174 Stuttgart	G	B	48,1		
				G/H	3,6		
				I	0,2		
				W	21,1		
				F	11,0		
				K	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 ²	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 / 2007 / 2019 / 2020	1.528	3.918 / 3.921	-	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 / 4.155	-	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-Nettosollmiettertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %		
7		Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a,11a Färberstraße 2,4 DE - 86157 Augsburg	G	B	50,7	
				G/H	19,1	
				I	4,8	
				W	6,0	
				F	13,5	
				K	5,2	
				A	0,7	
8		Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	W	W	100,0	
9		Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	G	B	82,8	
				G/H	15,2	
				I	2,0	
10		Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	G	F	100,0	
11		Kunigundenstraße 71 DE - 90439 Nürnberg	W	W	95,4	
				K	4,6	

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	Erbaurecht
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 ²	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 / 2.154	-	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-Nettosollmiettertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
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 57,9 G/H 3,3 I 30,3 K 4,9 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 ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstückgröße 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	35.465 / 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-Nettosollmiettertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	-	Dienstleistungen	3,8
2	Helsinkistraße 45,47,49 DE - 81829 München	1,4	Gesundheitswesen /Soziale- Einrich- tung / Hilfsorganisation	-
3	Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	10,2	Öffentliche Verwaltung	3,5
4	Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	0,3	Finanz- und Versicherungsdienstleis- tung	3,2
5	Radiostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	13,8	Dienstleistungen	4,7
6	Seidenstraße 35 DE - 70174 Stuttgart	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrich- tung / Hilfsorganisation	6,0
7	Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a,11a DE - 86157 Augsburg	8,5	Gesundheitswesen /Soziale- Einrich- tung / Hilfsorganisation	3,2
8	Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	-	Dienstleistungen	9,9
9	Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	4,5	Dienstleistungen	3,6
10	Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	-	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	22,0
11	Kunigundenstraße 71 DE - 90439 Nürnberg	3,2	Private Haushalte	0,2

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 %
1.190,0	5,7	998/1.071	20.890,0/20.900,0	-
702,1	3,1	734/786	23.000,0/22.300,0	23,8
839,3	6,7	808/770	12.200,0/12.780,0	24,0
1.590,0	5,5	1.582/1.502	29.080,0/29.050,0	24,1
729,5	6,2	730/734	12.000,0/11.670,0	21,1
791,2	4,9	791	16.700,0/15.720,0	30,8
1.876,9	6,1	1.886/1.888	31.000,0/30.900,0	33,9
770,4	6,2	636	12.310,0/12.600,0	33,7
474,2	5,0	452/469	9.540,0/9.500,0	52,5
600,7	5,1	536/570	11.900,0/11.800,0	31,6
1.229,3	4,0	1.210	30.700,0/30.100,0	40,5

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I: Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
12	Fürther Straße 248a-d, 250 DE - 90429 Nürnberg	11,0	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	3,3

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 %
2.235,9	6,1	2.240/2.211	36.700,0/36.750,0	32,7

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I: Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
1	Friedrich-Ebert-Anlage 36 DE - 60325 Frankfurt am Main	21.850,8	2.000,9	1.194,3	806,6	9,2	97,8	260,9	16
2	Helsinkistraße 45,47,49 DE - 81829 München	18.256,0	1.479,7	639,0	840,8	8,1	73,7	245,7	20
3	Rödelheimer Bahnweg 19-23 DE - 60489 Frankfurt am Main	10.735,0	900,6	644,1	256,5	8,4	44,8	238,8	32
4	Siegburger Straße 229b DE - 50679 Köln	24.290,0	2.053,0	1.578,9	474,2	8,5	102,5	546,9	32
5	Radilostraße 43-47 DE - 60489 Frankfurt am Main	8.765,0	734,4	525,9	208,5	8,4	36,4	194,3	32
6	Seidenstraße 35 DE - 70174 Stuttgart	17.550,0	1.422,7	871,5	551,1	8,1	70,8	483,7	41
7	Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a, I Ia DE - 86157 Augsburg	36.344,0	2.674,1	1.138,7	1.535,3	7,4	133,2	1.198,6	54
8	Friedrich-Ebert-Straße 71 DE - 45127 Essen	13.771,6	1.547,5	897,0	650,5	11,2	76,5	880,2	69
9	Am Wall 113 DE - 28195 Bremen	12.500,0	951,0	625,0	326,0	7,6	47,6	578,9	73

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil I: Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Angaben zur Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
10	Stinnesstraße 1 DE - 85057 Ingolstadt	12.500,0	1.229,8	437,5	792,3	9,8	61,4	767,5	75
11	Kunigundenstraße 71 DE - 90439 Nürnberg	35.594,6	2.474,4	1.227,7	1.246,7	7,0	123,7	2.123,8	103

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	KCD Beteiligungs GmbH	48,5		3,6	-	3,6	7,4	0,2	1,5	42
	KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG	15.707,0		318,3	-	318,3	1,0	16,0	131,0	49
12	Fürther Straße 248a-d, 250 DE - 90429 Nürnberg		39.297,4	2.397,6	1.387,6	1.010,0	3,1	119,9	979,1	49

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 31. Dezember 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025- Teil II: Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 31.234 TEUR (13,4 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Areal Bank AG, Wiesbaden	3.101	-
Bank im Bistum Essen eG, Essen	46	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	268	-
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	5.000	-
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	102	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	5.500	-
Oberbank AG, München	17.217	-
Summe	31.234	

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.12.2025

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.12.2025

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.12.2025

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.12.2025

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.12.2025

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025- Teil II:

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)		4.293.150,15		1,85
davon Betriebskostenforderungen	3.118.627,58			
davon Mietforderungen	1.174.522,57			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	103.048,92		0,04
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	7.782.624,81		3,35
bei Immobilien	7.519.215,04			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	263.409,77			
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.291.320,15		8,73
davon aus Anteilumsatz	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. Kredite (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-58.650.000,00		-25,22
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-128.219,45		-0,06
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.127.255,12		-1,34
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-385.518,52		-0,17
davon aus Anteilumsatz	0,00			
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00			
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.031.905,84		-1,73
Fondsvermögen		232.531.605,26		100,00
Anteilwert (EUR)		9,92		
Umlaufende Anteile		23.437.442		

Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)		333.412,82		
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		309.472,58	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)			6.173.857,33	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)			832.765,52	
Summe der Erträge				7.649.508,25
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten		-2.400.004,74		
a) Betriebskosten		-1.225.907,17		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) Instandhaltungskosten		-689.998,12		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		-280.065,67		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstige Kosten		-204.033,78		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Steuern		-222.504,05		
a) davon inländische Steuern		-222.504,05		
b) davon ausländische Steuern		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)		-312.417,48		
4. Verwaltungsvergütung		-1.133.052,93		
5. Verwahrstellenvergütung		-29.804,36		
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-40.092,61		
7. Sonstige Aufwendungen		-160.532,31		
davon Kosten externer Bewerter		-139.971,96		
Summe der Aufwendungen				-4.298.408,48
III. Ordentlicher Nettoertrag				3.351.099,77

Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne				0,00
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Realisierte Verluste				0,00
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-94.359,14
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				3.256.740,63
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				75.188,79
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				-2.982.463,43
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen				0,00
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				-2.907.274,64
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				349.465,99

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 7.650 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 333 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 309 TEUR. Diese resultieren aus Bauzeitzinsen in Höhe von 275 TEUR sowie Erträgen aus der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von 34 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.174 TEUR setzen sich aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (5.016 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (1.158 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** betreffen die Ausschüttungen in Höhe von 833 TEUR.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.298 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.400 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.226 TEUR), Instandhaltungskosten (690 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (280 TEUR) sowie sonstigen Kosten (204 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 223 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand in Höhe von 312 TEUR für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 1.133 TEUR an. Die Ankaufgebühren 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 30 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 40 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 161 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 140 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 19 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von -94 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 3.257 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -2.907 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (75 TEUR) und Verluste (-2.982 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 349 TEUR.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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	9,92 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	23.437.442 Stück

Anhang

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

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

I. Immobilien

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

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

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

I.2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

Anhang

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

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

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

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

1.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

1.4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

3.1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

3.2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

3.2.3 Investmentanteile

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

3.2.4 Geldmarktinstrumente

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

Anhang

3.3. Derivate

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

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

3.4. Wertpapier-Darlehen

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

3.5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

3.6. Forderungen

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

3.7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

3.8. Verbindlichkeiten

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

3.9. Rückstellungen

3.9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

3.9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

3.11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

Anhang

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

4. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

5. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,59 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	1.980,84 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 1.980,84 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 Aufwandsersättigungen 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 309 TEUR. Diese resultieren aus Bauzeitzinsen in Höhe von 275 TEUR sowie Erträgen aus der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von 34 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 161 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 140 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 19 TEUR.

Anhang

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

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

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

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

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

III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

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

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

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

n.a.

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

Risikoprofil ¹	Core
---------------------------	------

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage gem. § 300 Abs. 2 Nr. I 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	1,15
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,29

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

München, 10. Februar 2026

Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstandssprecher



Olena Posiko
Vorstand

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformation

Jahresmiettertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	52,6	4,2	0,0	1,8	26,8	9,4	4,6	0,5	
Gesamt direkt gehalten	52,6	4,2	0,0	1,8	26,8	9,4	4,6	0,5	
indirekt gehalten									
Deutschland	57,9	3,3	0,0	30,3	0,0	0,0	4,9	3,6	
Gesamt indirekt gehalten	57,9	3,3	0,0	30,3	0,0	0,0	4,9	3,6	
Gesamt direkt und indirekt	53,5	4,1	0,0	6,7	22,2	7,8	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	1,6	0,1	0,0	0,2	0,4	1,2	0,4	0,0	96,1
Gesamt direkt gehalten	1,6	0,1	0,0	0,2	0,4	1,2	0,4	0,0	96,1
indirekt gehalten									
Deutschland	9,7	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,9	0,0	89,0
Gesamt indirekt gehalten	9,7	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,9	0,0	89,0
Gesamt direkt und indirekt	3,1	0,1	0,0	0,3	0,3	0,9	0,5	0,0	94,7

¹ Berechnung der Jahresmietterträge auf Basis der Nettosollmieten.

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

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035+
direkt gehalten												
Deutschland	23,6	0,4	4,3	9,8	7,8	26,3	2,3	1,9	2,5	6,5	0,0	14,7
Gesamt direkt gehalten	23,6	0,4	4,3	9,8	7,8	26,3	2,3	1,9	2,5	6,5	0,0	14,7
indirekt gehalten												
Deutschland	1,5	2,1	0,3	3,7	46,2	20,3	21,9	3,9	0,0	0,0	0,0	0,1
Gesamt indirekt gehalten	1,5	2,1	0,3	3,7	46,2	20,3	21,9	3,9	0,0	0,0	0,0	0,1
Gesamt direkt und indirekt	20,1	0,6	3,7	8,9	13,8	25,4	5,3	2,2	2,1	5,5	0,0	12,4

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

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

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung
18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2024
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2024
8.234 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

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

Johanna Bjärnemyr

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

Michel Fischier

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

Prof. Dr. Karl Hamberger

Pentling
Rechtsanwalt, Steuerberater

Bernd Schöffel

München
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Vorstand

Olena Posiko

Dr. Bernd Thalmeier

Gesellschafter

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

Verwahrstelle

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

CACEIS Bank S.A., Montrouge:

Gezeichnetes Kapital
am 31.12.2024
1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2024
2.539.102 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Heidestraße 58
10557 Berlin

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbe-werter

a) Externe Bewerter

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

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

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

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

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

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

Richard Umstätter

IHK-Fachwirt

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

Dirk Esselmann - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing. Bauingenieur

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

Tobias Gilich - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

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

b) Ankaufsbewerter

Timo Bill

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

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

Klaus Edenthaler - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

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

Nils Hülshoff - ab 01.07.2025

Dipl.-Kfm.

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

Genadi Mladenov - ab 01.07.2025

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

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

Reinhard Möller

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Anlageausschuss

Mathias Behnke

Bank für Kirche und Dakonie 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



Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Köln, Siegburger Straße 229b
Seiten: Titel

ObjektOTOS **Bernd Perlbach / Gutachter**
Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Ingolstadt, Stinnesstraße 1
Seiten: hinter Bildquelle



Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Olena Posiko

Dr. Bernd Thalmeier

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen

Johanna Bjärnemyr

Michel Fischier

Prof. Dr. Karl Hamberger

Bernd Schöffel

www.catella.com/aifm