



# CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2024





# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.10.2024	Stand 30.04.2024	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	1.298.529	1.354.880	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-10.882	-5.115	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	25,2	22,7	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.361.189	1.361.928	TEUR
davon direkt gehalten	385.925	388.275	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	975.264	973.653	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	49	49	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	32	32	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Käufe von Objekten	0	5	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	97,4	94,8	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	284.972	314.743	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-32.707	-91.522	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	252.264	223.221	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	19,4	16,5	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	1,2	-1,0	%
seit Auflage <sup>9</sup>	163,6	160,6	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	85.889.316	86.640.644	Stück
Anteilwert	15,12	15,64	EUR
Ausgabepreis <sup>10</sup>	15,88	16,42	EUR
Rücknahmepreis <sup>11</sup>	14,67	15,17	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.08.2024 / 02.05.2023	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,70 / 0,80	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	0,53	1,02	%

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

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

- 1 Im Berichtszeitraum vom 01.05.2024 bis 31.10.2024, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2023 bis 30.04.2024.
- 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 31.10.2024 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 31.10.2024, Angabe zum 30.04.2024 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2024.
- 10 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.
- 11 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Rücknahmeabschlags von 3 %. Der mögliche Rücknahmeabschlag wird derzeit nicht erhoben.



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 (Vermögensübersicht)	15
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:	20
Immobilienverzeichnis	20
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	44
Übersicht Anschaffungskosten	52
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	62
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil II:	63
Bestand der Liquidität	63
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil III:	65
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	65
Ertrags- und Aufwandsrechnung	66
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	70
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	70
Sonstige Käufe und Verkäufe	70
Anhang	71
Übersicht Vermietung	82
Gremien	84

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Europäische Wirtschaft

Die europäische Wirtschaft verzeichnet weiterhin eine vorsichtige Erholung, trotz Anzeichen für ein langsames Wachstum in der zweiten Jahreshälfte 2024. Nach einer bescheidenen BIP-Wachstumsprognose von 0,7 % für das Jahr deuten jüngste Umfragen auf eine leichte Abschwächung der wirtschaftlichen Dynamik in der zweiten Hälfte von 2024 im Vergleich zu früheren Prognosen hin. Der Konsum bleibt der Haupttreiber dieser Erholung, gestützt durch steigende reale verfügbare Einkommen und ein robustes Lohnwachstum. Jedoch haben eine gedämpfte Verbraucherstimmung und erhöhte Sparneigungen den Konsumimpuls abgeschwächt, was die Wachstumserwartungen insgesamt dämpft. Trotz dieser Herausforderungen wird prognostiziert, dass das BIP-Wachstum sich verbessert und 2025 auf 1,2 % und 2026 auf 1,4 % steigt, da zyklische Hemmnisse für die Produktivität abklingen und das Vertrauen von Verbrauchern und Unternehmen allmählich zurückkehrt.

Die Inflationstrends zeigen eine differenzierte Entwicklung, wobei die Gesamtinflation Ende 2024 voraussichtlich bei 2,4 % liegen wird, bevor sie bis 2025 und 2026 auf 1,9 % sinkt und damit das Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) erreicht. Der Anstieg zum Jahresende spiegelt einen vorübergehenden Effekt der Energiepreise wider, jedoch wird erwartet, dass die Inflation bei Lebensmitteln und Energie weiter abnimmt. Die Kerninflation (HVPI ohne Energie und Lebensmittel) bleibt über der Gesamtinflation, obwohl ein Abwärtstrend aufgrund nachlassender Lohn- und anderer Kostendrucke erwartet wird. Die Inflation im Dienstleistungssektor blieb höher als erwartet, wird jedoch voraussichtlich allmählich zurückgehen, da die verzögerten Effekte der vorherigen geldpolitischen Straffung Wirkung zeigen.

Die Zinssätze dürften einem moderaten Entlastungspfad folgen, da der Inflationsdruck abnimmt, jedoch in gemessenem Tempo. Die geldpolitische Straffung der EZB hat begonnen, die Kreditvergabe an Verbraucher und Unternehmen zu beeinflussen, obwohl sich die Finanzierungsbedingungen voraussichtlich schrittweise verbessern und die Investitionen der Unternehmen und die inländische Nachfrage in den kommenden Quartalen unterstützen werden. Laut den neuesten Prognosen wird der Dreimonats-Euribor-Satz im Jahr 2024 durchschnittlich 3,6 % betragen, bevor er 2025 auf 2,5 % und 2026 auf 2,2 % sinkt. Diese Entwicklung unterstützt das Wirtschaftswachstum, aber jüngste Daten zeigen eine Verlangsamung des Investitionswachstumsschwungs, was darauf hinweist, dass Unternehmen angesichts breiterer wirtschaftlicher Unsicherheiten vorsichtig bleiben.

Der europäische Arbeitsmarkt bleibt ein Lichtblick, mit einer Arbeitslosenquote, die 2024 und 2025 voraussichtlich im Durchschnitt bei 6,5 % liegt, bevor sie 2026 leicht auf 6,4 % sinkt. Die Schaffung von Arbeitsplätzen hat sich verlangsamt, doch die Gesamtbeschäftigungsquote bleibt historisch hoch und spiegelt die Widerstandsfähigkeit der Arbeitskräftenachfrage wider. Die jüngste Mäßigung des Lohnwachstums und ein prognostizierter Anstieg der Produktivität dürften die Arbeitskosten eindämmen und bieten einen Puffer gegen inflationsbedingte Belastungen auf kurze Sicht. Da sich die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen stabilisieren und durch eine stärkere Auslandsnachfrage unterstützt werden, ist die Eurozone auf einem allmählichen, aber stabilen Weg zur wirtschaftlichen Erholung und Stabilität.<sup>1 2</sup>

## Europäische Kapitaltrends

Im dritten Quartal 2024 zeigten sich die europäischen Immobilienmärkte widerstandsfähig angesichts anhaltender Herausforderungen durch hohe Zinssätze und gedämpfte Transaktionsvolumina. Das gesamte Transaktionsvolumen für das Quartal betrug 39,2 Milliarden Euro, was einem leichten Rückgang von 2 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht und die allmähliche Marktstabilisierung in ganz Europa widerspiegelt. Obwohl die Aktivität in diesem Quartal hinterherhinkte, ebnet positive Anzeichen bei Bewertungen und wachsendes Investorenvertrauen den Weg für eine mögliche Erholung. Saisonale Flauten im August, insbesondere bedingt durch die Ferienzeit in Europa, beeinflussten die Transaktionsaktivität und führten zu weniger Abschlüssen im Monat. Dieser vorübergehende Rückgang wird voraussichtlich stärkeren Abschlussaktivitäten im vierten Quartal weichen, wenn aufgeschobene Transaktionen zum Abschluss kommen. Gleichwohl bleiben wirt-

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

schaftliche Hürden, insbesondere in Frankreich und Deutschland, wo der Bürosektor traditionell die Marktaktivität bestimmt hat, ein Dämpfer für das allgemeine Sentiment.

Der Wohnsektor zeigte Stabilität, gestützt durch eine beständige Nachfrage, verbesserte Kreditbedingungen und Investoreninteresse sowohl im privaten als auch im institutionellen Bereich. Die Wohntransaktionen beliefen sich im dritten Quartal auf 7,8 Milliarden Euro und verzeichneten nur einen leichten Rückgang von 2 % im Jahresvergleich, im Gegensatz zu stärkeren Rückgängen im Büro- und Einzelhandelsbereich. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt stark, insbesondere im Vereinigten Königreich, wo institutionelle Investoren Prioritäten auf Wohn- und Studentenwohnheiminvestitionen gelegt und seit Anfang 2023 fast 6 Milliarden Euro im Inland ausgegeben haben. Diese strategische Allokation spiegelt den Fokus auf stabile, einkommensgenerierende Vermögenswerte wider, insbesondere da traditionelle Büroinvestitionen erheblichen Gegenwinden ausgesetzt sind.

**Tabelle 1: Transaktionen nach Objektkategorie<sup>3</sup>**

	Volumen Q3/2024		Volumen Q1-Q3/2024	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	8,0	-20%	28,6	-17%
Industrie & Logistik	9,5	29%	28,1	12%
Einzelhandel	7,5	-2%	21,6	-9%
<b>Gesamt Gewerbeimmobilien</b>	<b>25,0</b>	<b>0%</b>	<b>78,3</b>	<b>-6%</b>
Hotel	3,3	3%	15,4	55%
Wohnimmobilien	7,8	-2%	27,4	7%
Seniorenwohnen & Pflege	0,7	-49%	2,8	-40%
Grundstücke	2,4	-8%	7,0	-18%
<b>Gesamt</b>	<b>39,2</b>	<b>-2%</b>	<b>130,9</b>	<b>-1%</b>

Institutionelle Investoren und privates Kapital betrachten Wohnimmobilien weiterhin als sichere, langfristige Investition. In wichtigen Märkten bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen robust, gestützt durch anhaltende Urbanisierungstrends und einen kritischen Wohnungsmangel in vielen Ballungsgebieten. Insbesondere fließt europäisches Kapital in Wohnsegmente wie Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnungen, die relativ stabile Renditen auch in einem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld bieten.

Über alle Sektoren hinweg führten Industrieimmobilien das Feld im dritten Quartal 2024 an und verzeichneten einen signifikanten Anstieg von 29 % im Jahresvergleich, was einen anhaltenden Trend zur Präferenz der Investoren für Logistik- und Lagerimmobilien widerspiegelt. Dieser Trend unterstreicht die Attraktivität des Sektors in der Post-Pandemie-Landschaft, angetrieben durch das Wachstum des E-Commerce und die Nachfrage nach stabilen, renditestarken Vermögenswerten. Erstmals übertraf das Industrieinvestment das Bürosegment in einem Quartal. Umgekehrt sahen sich Büroimmobilien weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert und verzeichneten im dritten Quartal 2024 einen Rückgang von 20 %, bedingt durch geringere Nachfrage und verlängerte Bewertungsanpassungen. In Städten wie London und Paris bleibt die Bewertungslücke hoch, und Investoren agieren vorsichtig, wobei die Transaktionsvolumina bei Büroimmobilien weiterhin auf mehrjährigen Tiefständen liegen.

Blickt man nach vorn, so deuten die stabilen Fundamentaldaten des Wohnmarktes zusammen mit einer Entspannung der Kreditbedingungen auf eine vorsichtig optimistische Perspektive für diesen Sektor hin. Stabilisierte Kapitalwerte sowie ein allmählich erwarteter Rückgang der Zinssätze sollten günstige Bedingungen für eine verstärkte Aktivität bei Wohnimmobilienabschlüssen bis 2025 schaffen. Große Transaktionen beginnen wieder aufzutauchen, und Marktteilnehmer sehen das aktuelle Umfeld zunehmend als Gelegenheit, hochwertige Wohnim-

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

mobilien zu wettbewerbsfähigen Preisen zu erwerben. Während sektorale Gegenwinde und geopolitische Risiken bestehen bleiben, scheinen Wohnimmobilien in der Lage, die allmähliche Erholung des europäischen Immobilienmarktes anzuführen und Investoren einen ausgewogenen Ansatz für Renditen inmitten fortbestehender wirtschaftlicher Unsicherheiten zu bieten.<sup>4</sup>

## Fondsstrategie und Bericht des Fondsmanagers

Das Immobilienvermögen des Catella European Residential ist mit einer Veränderung von 1.361,9 Mio. EUR zum Geschäftsjahresbeginn auf 1.361,2 Mio. EUR per 31.10.2024 nahezu gleichgeblieben. Wir verzeichnen eine ungebrochen hohe Nachfrage an Wohneinheiten der Fondsimmoblie, die eine Leerstandsquote von 2,6 % reflektiert.

## Performance

Der Catella European Residential konnte seit 27.12.2007 eine Gesamtrendite von 163,6 % erwirtschaften (Stand: 31.10.2024). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024/2025 (01.05.2024 bis 31.10.2024) lag die BVI-Gesamtrendite bei 1,2 %, welches die insgesamt stabilisierenden Marktindikatoren widerspiegelt.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.10.2024 rd. 285,0 Mio. EUR (21,9 % des Nettofondsvolumens).

## Finanzierungen

Der Catella European Residential erreicht durch die vorausschauende Finanzierungsplanung und frühzeitige Fixierung von Kreditkonditionen einen im aktuellen Marktvergleich niedrigen durchschnittlichen Zinssatz von 1,6 % bei einer gewichteten Restlaufzeit von 4,7 Jahren. Bis zum Ende des Kalenderjahres 2025 wird lediglich ein Kreditvolumen von 16,0 Mio. EUR (ca. 1,2 % des Nettofondsvolumens) fällig.

## Käufe/Verkäufe

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres kam es zu keinen Veränderungen der Portfoliozusammensetzung durch Ankäufe oder Verkäufe. Aufgrund der Übernahme der beiden benachbarten Gebäudekomplexe in Nimwegen zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres verbleibt Zwenkau (Leipzig) als einzige Projektentwicklung.

<sup>1</sup> ECB staff macroeconomic projections for the euro area, September 2024, ECB staff macroeconomic projections for the euro area, September 2024.

<sup>2</sup> The ECB Survey of Professional Forecasters - Fourth quarter of 2024, The ECB Survey of Professional Forecasters - Fourth quarter of 2024.

<sup>3</sup> MSCI (2024) – Capital Trends Europe Q3 2024.

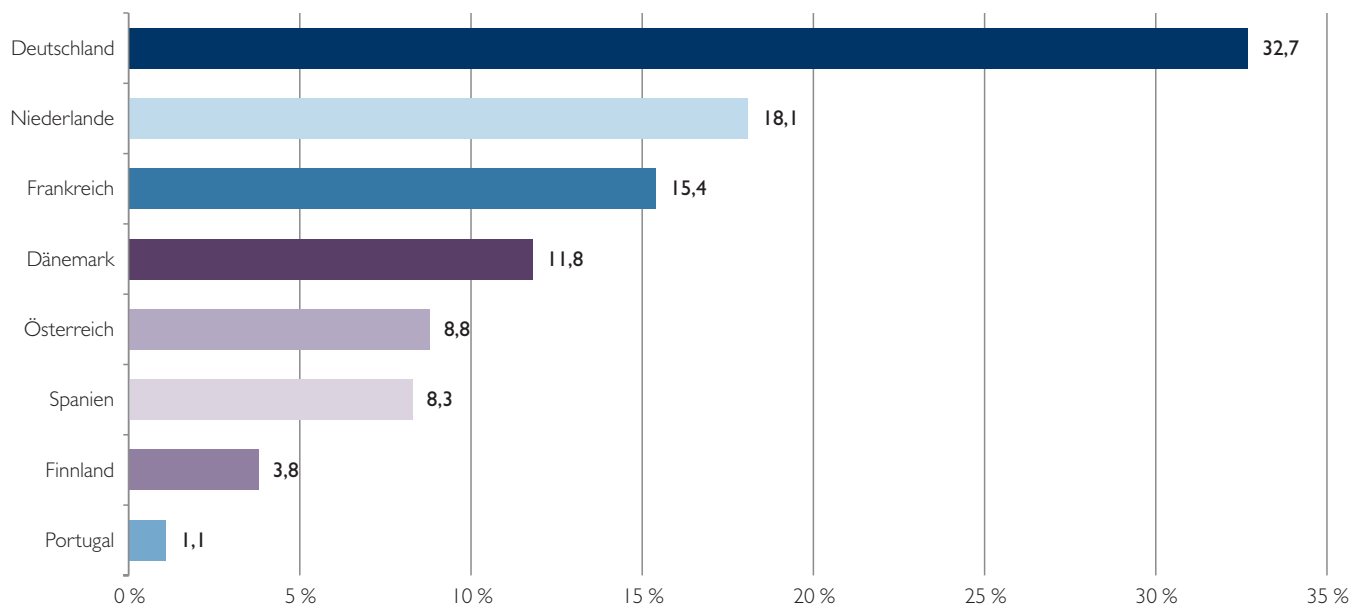
<sup>4</sup> MSCI (2024) – Capital Trends Europe Q3 2024.



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

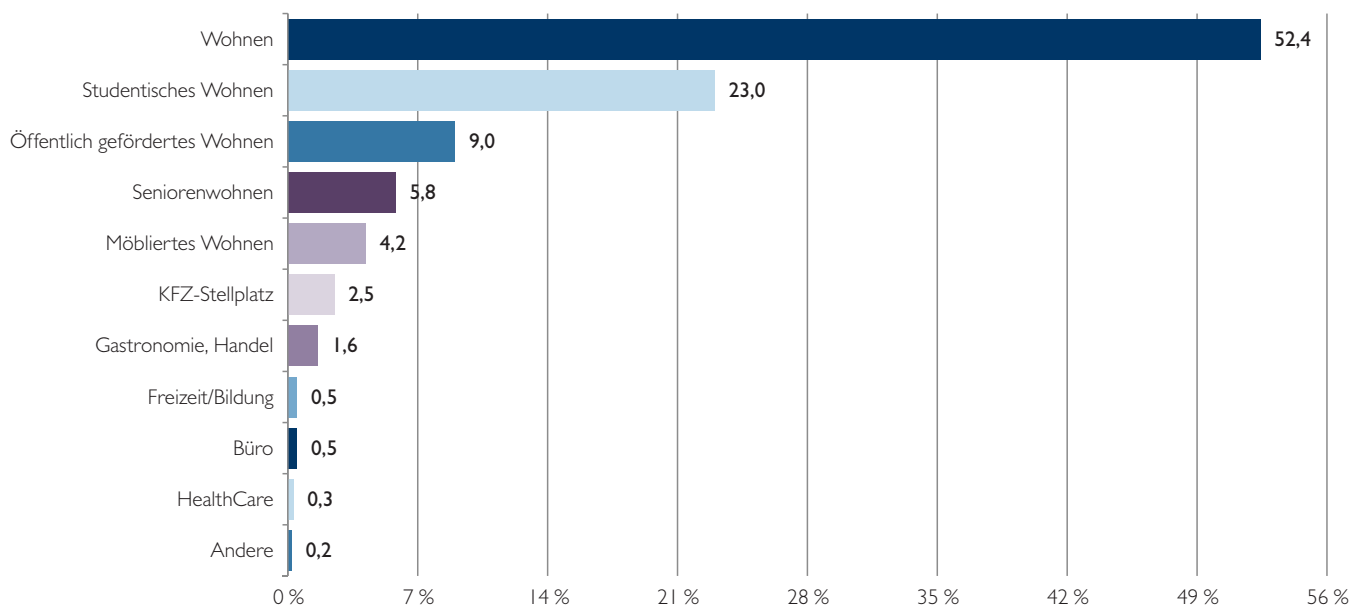
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

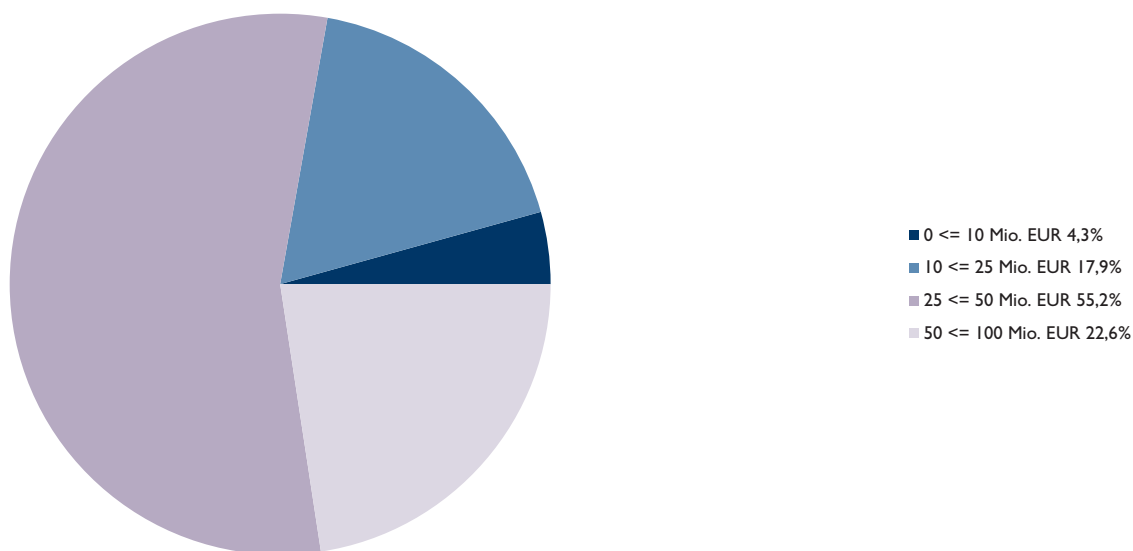
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Größenklassen der Fondsimmobilien

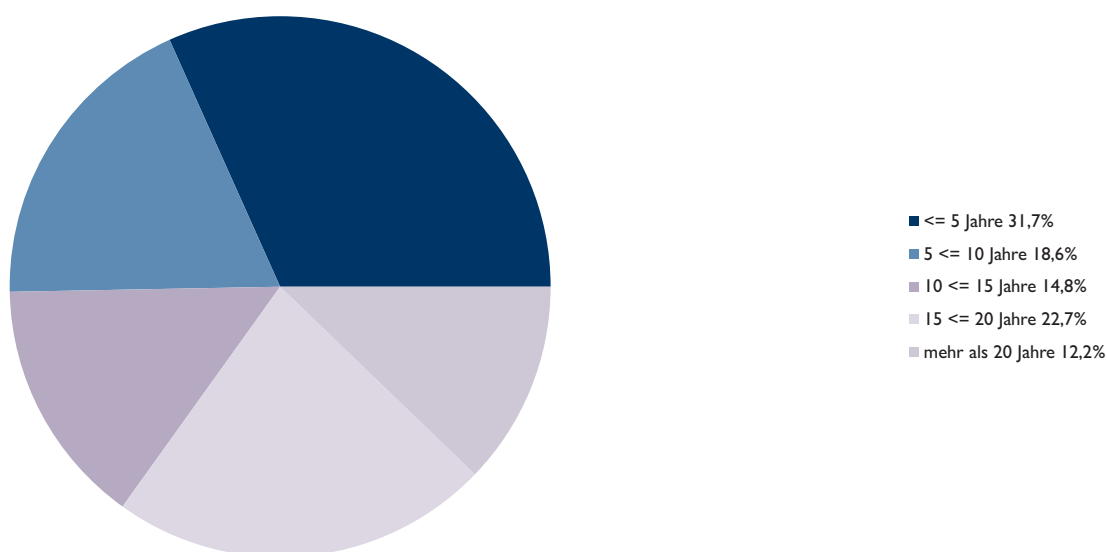
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

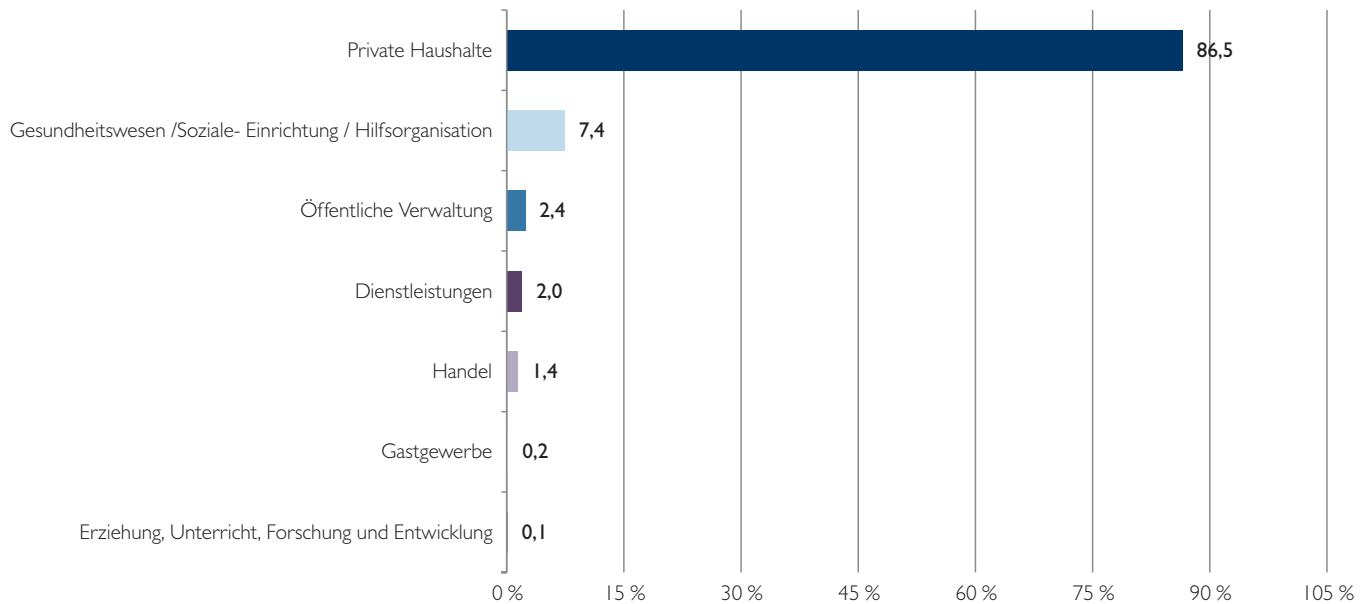
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	143.980	10,6	158.381	11,6
DKK	0,0	0,0	41.299	3,0
<b>GESAMT</b>	<b>143.980</b>	<b>10,6</b>	<b>199.681</b>	<b>14,7</b>

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	3.603	0,3
SEK	2	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>3.605</b>	<b>0,3</b>

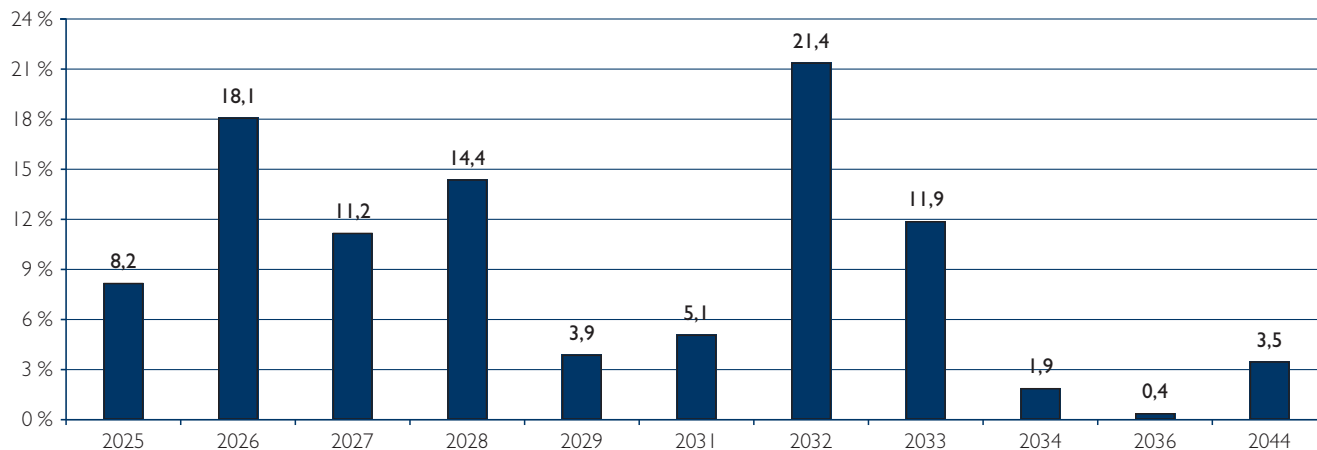
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	43.939	12,8
1 bis 2 Jahre	44.356	12,9
2 bis 5 Jahre	115.700	33,7
5 bis 10 Jahre	138.380	40,3
über 10 Jahre	1.285	0,4
<b>GESAMT</b>	<b>343.660</b>	<b>100,0</b>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

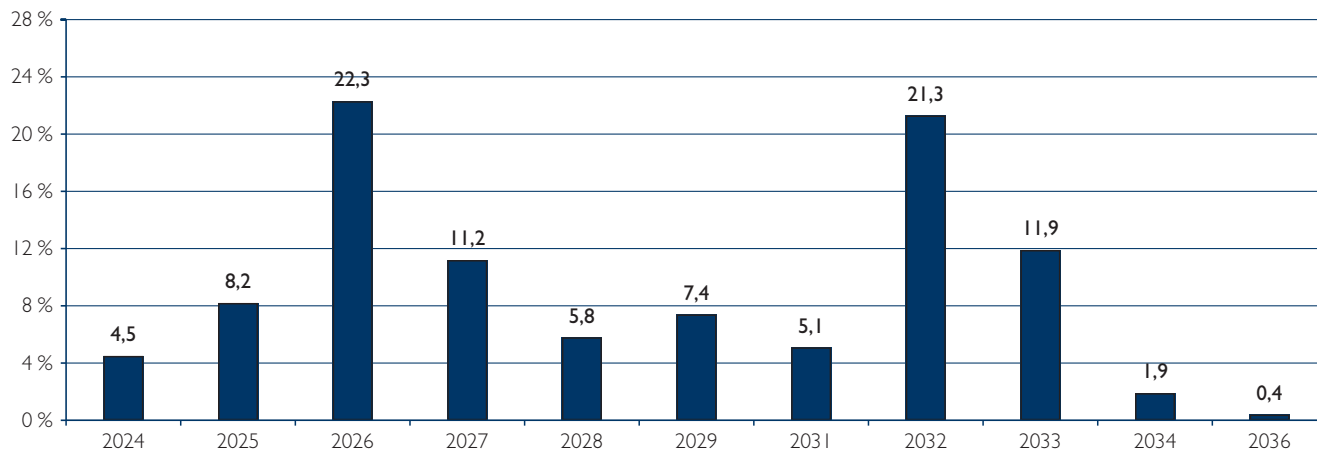
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 343.660 TEUR.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Personal und Organisation

Herr Peter Scherkamp ist am 14. Mai 2024 als Mitglied des Aufsichtsrats ausgeschieden. Herr Prof. Dr. Karl Hamberger wurde am selben Tag als Aufsichtsratsmitglied bestellt.

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

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 zum 18. November 2024 als Vorstand der Catella Real Estate AG ausgeschieden. Herr Dr. Bernd Thalmeier hat die Position des Vorstandssprechers übernommen. Frau Olena Posiko wurde am 18. November 2024 zum Vorstand bestellt.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		355.900.000,00	27,41
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		30.025.000,00	2,31
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Immobilien</b>		<b>385.925.000,00</b>	<b>29,72</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		411.107.776,31	31,66
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(62.808.618,65)		
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		<b>411.107.776,31</b>	<b>31,66</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(62.808.618,65)</b>		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		284.971.535,33	21,95
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(2.423.663,13)		
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>284.971.535,33</b>	<b>21,95</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(2.423.663,13)</b>		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		5.065.088,23	0,39
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		339.631.252,91	26,16
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(42.864.456,98)		
3. Zinsansprüche		3.951.624,77	0,30
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(213.788,89)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		6.272.737,69	0,48
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.708.470,59	0,36
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-193.945,99)		
5. Andere		44.650.584,62	3,44
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(205.623,65)		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>404.279.758,81</b>	<b>31,13</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(43.089.923,53)</b>		
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>1.486.284.070,45</b>	<b>114,46</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(108.322.205,31)</b>		
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-143.979.526,72	-11,09
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.396.223,09	-0,18
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-4.284.545,84	-0,33
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-2.977.972,94	-0,23
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-1.880,04)		

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)		-153.638.268,59	-11,83
	(-1.880,04)		
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)		-34.117.082,38	-2,63
	(0,00)		
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)		-187.755.350,97	-14,46
	(-1.880,04)		
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>1.298.528.719,48</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		15,12	
Umlaufende Anteile		85.889.316	

Devisenkurse per 30.10.2024

Dänische Kronen	1 Euro	7,46110	DKK
Schwedische Kronen	1 Euro	11,56680	SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden unter Zugrundelegung der von London Stock Exchange Group plc am 30.10.2024 veröffentlichten Devisenkursen in Euro umgerechnet.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2024 weist der Catella European Residential ein Netto-Fondsvermögen von 1.298.529 TEUR aus. Bei 85.889.316 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 15,12 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.363.094 Anteile ausgegeben und 2.114.422 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von -10.883 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 17 direkt gehaltene Objekte und 32 indirekt über 50 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella European Residential. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

### Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 385.925 TEUR. Es setzt sich aus 15 Wohnimmobilien und zwei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 411.108 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 50 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland, Dänemark, Finnland, Frankreich, Luxemburg, Portugal, Spanien und Österreich.



## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 284.972 TEUR (Stand 30.04.2024: 314.743 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 404.280 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (5.065 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 3.845 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 1.220 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (339.631 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.359 TEUR sowie Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 593 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 6.273 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 4.708 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 894 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 44.651 TEUR. Darin sind die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 42.851 TEUR, sonstige Forderungen in Höhe von 1.191 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 402 TEUR, Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 206 TEUR sowie Aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 1 TEUR enthalten.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 153.638 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 143.980 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 2.396 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 4.285 TEUR werden mit 4.279 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 2.978 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 812 TEUR, Verbindlichkeiten aus passiver Rechnungsabgrenzung in Höhe von 662 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilsumsatz in Höhe von 557 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 256 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 148 TEUR, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 435 TEUR und Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 109 TEUR. In der Position sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 435 TEUR sind im Wesentlichen die Verbindlichkeiten für die Grundsteuer der französischen Objekte.

## Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 34.117 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 33.771 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 203 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 143 TEUR gebildet.









  
**OVELIA**  
RESIDENCE  
SENIORS

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
1		Voltastraße 63-65 DE - 60486 Frankfurt am Main	W	G/H 1,2 W 92,1 K 6,7
2		Frankfurter Straße 8-10 DE - 35037 Marburg	W	G/H 0,1 W 99,9
3		Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17 DE - 35037 Marburg	W	G/H 0,2 W 99,8
4		John-Schehr-Straße 20,20a Eugen-Schönhaar-Straße 8 DE - 10407 Berlin	G/W	B 3,6 G/H 21,3 W 71,3 K 3,8
5		Josephsburgstraße 4,4a DE - 81673 München	W	W 84,1 K 5,1 B 10,8
6		Erik-Nölting-Straße 8,10 DE - 40227 Düsseldorf	G/W	B 18,3 W 75,6 K 6,1

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
04/2008 (Immobilie)	64	2008	4.698	101	9.846	A, G, EBK
08/2010 (Immobilie)	42	1936 / 1996	3.086	42	2.802	SP
08/2010 (Immobilie)	42	1936 / 1986 / 1996	8.063	63 / 66	5.865 / 5.799	SP
09/2010 (Immobilie)	53	1997	1.838	1.221	4.561	G, SP
09/2010 (Immobilie)	39	1983 / 2012	4.329	660 / 1.207	4.967	A, SP, G
09/2010 (Immobilie)	66	2009 / 2010	1.439	328	1.628	SP, G, A

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

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

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

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




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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
7		Eppendorfer Weg 14 Marthastraße 45 DE - 20259 Hamburg	W	W 94,8 K 4,9 A 0,3
8		Ernstthalenstraße 43-49 DE - 70565 Stuttgart	W	G/H 3,6 W 93,2 K 1,1 B 2,1
9		Hochstadenring 32-34 DE - 53119 Bonn	W	W 94,6 K 5,4
10		Nancystraße 22 DE - 76187 Karlsruhe	W	G/H 0,4 W 99,1 K 0,5
11		Goßlerstraße 75,77 DE - 37073 Göttingen	W	G/H 0,4 W 99,6
12		Rue Philippe Séguin 210 FR - 30000 Nîmes	W	W 100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
02/2011 (Immobilie)	62	2006	816	-	2.019	A, G, SP, EBK
10/2011 (Immobilie)	57	2011	7.802	871	7.966	A, SP, EBK
11/2012 (Immobilie)	69	2007 / 2009 / 2012 / 2013	2.290	-	3.306	SP, G, A
06/2013 (Immobilie)	59	2013	2.338	1.348	3.852 / 2.622	A, SP, EBK
11/2014 (Immobilie)	46	1962 / 2000 / 2013	2.934	1	3.936	A, SP, EBK, G
01/2019 (Immobilie)	53	2017	2.753	-	6.480	A, EBK, G

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

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

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

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






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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
13		Avenue Armand Lanoux 18 FR - 66750 Saint-Cyprien	W	W	100,0
14		Avenue de Paris 13-15 Rue du Docteur Senlecq 11,13 FR - 95290 L'Isle Adam	W	W	100,0
15		Rue du Docteur Goy 265 FR - 74930 Reignier-Ésery	W	W	100,0
16		Versmannstraße 26,28,30 DE - 20457 Hamburg	W	B G/H W K	0,4 0,4 92,4 6,8
17		Am Vögenteich 25,25a DE - 18055 Rostock	W	B W K	13,0 81,6 5,4

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

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz



Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
01/2019 (Immobilie)	51	2015	6.440	-	6.183	A, SP, EBK, K
01/2019 (Immobilie)	50	2014	6.127	614	5.376 / 5.990	A, SP, EBK, G, K
12/2019 (Immobilie)	55	2019	5.115	220	4.535 / 4.755	A, SP, EBK, K
11/2021 (Immobilie)	77	2021	2.185	41	5.144	A, EBK, G
01/2022 (Immobilie)	78	2022	3.561	1.252	8.031	A, EBK, G, SP

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

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

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

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





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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
18	-	BERF Verwaltungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 93 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
19	-	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 582 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
20	 Rue Léon Bourgeois 1 Allée des Colibris 8 Rue des Voirons 14 FR - 74100 Ville-la-Grand	BERF France I SCI, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.489 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0
21	 Avenue de la Tolosane 221 FR - 31670 Labège	BERF France 2 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.902 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W	W	100,0
22	 Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 715 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W K	93,6 6,4
23	 Willy-Brandt-Allee 16-22 Heinrich-Böll-Straße 4 Elisabeth-Mann-Borgese- Straße 30-36 DE - 81829 München	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 0 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W F K	93,3 0,6 6,1

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2010 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
06/2010 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
07/2010 (Immobilie) 07/2010 (Beteiligung)	66	2010	2.428	-	2.750	A, SP, EBK, G
10/2010 (Immobilie) 10/2010 (Beteiligung)	26	1990	18.363	120	9.644 / 9.764	SP, EBK
03/2011 (Immobilie) 03/2011 (Beteiligung)	62	2006	11.088	470	11.215 / 11.684	A
03/2011 (Immobilie) 03/2011 (Beteiligung)	63	2007	12.239	89	14.506	A, G

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

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

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

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





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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
24		Place du Québec 128,144 FR - 34000 Montpellier	BERF France 3 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.649 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.793 TEUR	W	B W	12,1 87,9
25		-	BERF Luxco I S.à r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
26		-	BERF 04 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 644 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
27		Cours Monseigneur Romero 31 FR - 91000 Évry	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.728 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.280 TEUR	W	W	100,0
28		Impasse André Marfaing 1,3,5 Route de Narbonne FR - 31400 Toulouse	BERF France 5 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.644 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.956 TEUR	W	G/H W K	0,6 98,2 1,2
29		Bâtiment H-I Rue des Châumes 160,182,192,198,254 FR - 01170 Gex	BERF France I SCI, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.489 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
04/2011 (Immobilie) 04/2011 (Beteiligung)	48	1992	1.121	312	2.717	EBK, G, A
12/2011 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
03/2012 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
04/2012 (Immobilie) 03/2012 (Beteiligung)	50	2014	746	109	2.183	A, EBK
08/2012 (Immobilie) 08/2012 (Beteiligung)	29	1993	8.749	134	9.885	A, SP, EBK, G
12/2012 (Immobilie) 07/2010 (Beteiligung)	71	2015	3.842	-	4.560	A, SP, EBK, G

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
30	-	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 625 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
31	-	BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 618 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
32	-	BERF 09 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 28 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
33	-	BERF 08 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 620 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
34	-	BERF 11 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 602 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
35	 Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bèlges	BERF France 6 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.462 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.033 TEUR	W	W	100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2013 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
06/2013 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
10/2013 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
10/2013 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
10/2013 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
01/2014 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	51	2015	738 / 1.457	278	3.830	A, EBK

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
36		Hofwijkstraat 53,55 Stationsplein NL - 2515 RN Den Haag	BERF 14 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 16.495 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.908 TEUR	W, E <sup>6</sup>	G/H W F K	0,9 89,8 5,4 3,9
37		Admiraliteitskade 50 NL - 3063 ED Rotterdam	BERF 13 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.087 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.994 TEUR	W	W	100,0
38		Victoriapark 90 NL - 5611 BM Eindhoven	BERF 15 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.982 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.392 TEUR	W	G/H W K	12,9 86,6 0,5
39		-	CATELLA CER HOLDING SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 42.708 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
40		Calle de Eduardo Barreiros Lucero del Alba 13,15,17,19 ES - 28041 Madrid	BERF Spain Madrid Villaverde, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.951 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.500 TEUR	W	W K A	80,2 16,0 3,8
41		Munzinger Straße 1a DE - 79111 Freiburg	CERF Deutschland 01 GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 5.887 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.500 TEUR	W	W K	98,6 1,4

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz



Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2014 (Immobilie) 06/2014 (Beteiligung)	63	2017	3.303	1.446	17.759	A, EBK
11/2014 (Immobilie) 11/2014 (Beteiligung)	51	1989 / 2005 / 2015	1.396 / 1.394	1.035	6.828	A, EBK, G
10/2015 (Immobilie) 10/2015 (Beteiligung)	62	1973 / 2006 / 2016	2.357	1.555	10.942	A, EBK, G, SP
10/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
08/2019 (Immobilie) 04/2019 (Beteiligung)	75	2019	6.560	-	13.106	A, EBK, G, SP, K
09/2019 (Immobilie) 01/2019 (Beteiligung)	65	2019	2.958	22	7.053 / 7.031	A, EBK, G, SP

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

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

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

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





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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
42	-	CERF Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 26.837 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
43	-	CERF Austria 02 GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 25.646 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.500 TEUR	-		
44	 Calle Alcalde José Huete López Avenida Reyes Católicos Calle Narváez ES - 28342 Madrid	CATELLA ERF SPAIN 02, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13.548 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.800 TEUR	W	W	100,0
45	 Avenida de Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria-Gasteiz	CATELLA ERF VITORIA S, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.717 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.070 TEUR	W	W K A	99,4 0,3 0,3
46	 Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria-Gasteiz	CATELLA ERF VITORIA Z, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 6.416 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.600 TEUR	W	G/H W K A	0,1 99,3 0,3 0,3
47	 Bertha-von-Suttner-Gasse 10a-12a AT - 1220 Wien	CERF Austria 03 PropCo GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.613 TEUR Gesellschafterdarlehen: 16.843 TEUR	W	W K	93,1 6,9

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2019 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
10/2019 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
03/2020 (Immobilie) 04/2019 (Beteiligung)	66 / 76	2020	8.968 / 8.968	-	14.398	EBK, G, A, K
03/2020 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	54 / 64	2008	4.961	448 / 446	20.032	A, EBK, G
03/2020 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	53 / 63	2007	5.532	1.102 / 1.100	19.950	A, EBK, G
09/2020 (Immobilie) 09/2020 (Beteiligung)	78 / 79	2022	6.873	59	11.934	A, EBK, G

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

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

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

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






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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
48	-	CERF Austria 04 LP GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 904 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
49	 Dresdner Straße 17-19 AT - 1200 Wien	CERF Austria 05 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 22.613 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.500 TEUR	W	G/H 14,7 W 81,4 K 3,9
50	 Truus Gelsingstraat 305-593 NL - 6663 AA Nijmegen	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 2.405 TEUR Gesellschafterdarlehen: 35.500 TEUR	W	G/H 2,2 W 89,3 F 5,8 K 2,5 B 0,2
51	 Truus Gelsingstraat 69-303 NL - 6663 AA Nijmegen	BERF 10 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3.829 TEUR Gesellschafterdarlehen: 28.500 TEUR	W	W 91,1 K 3,0 B 1,8 A 4,1
52	 Rua Quinta da Lobita 10 PT - 2775-621 Carcavelos	Catella Lombos Portugal, S.A., Lissabon Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 257 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.500 TEUR	W, E <sup>4</sup>	W 98,9 K 1,1
53	 Peuraniitty I FI - 02750 Espoo	Asunto Oy Espoon Peurapiisku, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.853 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.500 TEUR	W	W 97,9 K 2,1

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
09/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2020 (Immobilie) 12/2020 (Beteiligung)	68 / 78	2022	3.960	1.593	11.799	A, EBK, G, K
11/2021 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	80	2023 / 2024	5.940	1.214	10.267	A, EBK, G
11/2021 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	80	2023 / 2024	4.904	845	8.950	A, EBK, G
01/2022 (Immobilie) 01/2022 (Beteiligung)	66	2020	4.292	-	3.894	A, G, SP, EBK, K
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	77	2021	4.976	-	2.659	A, SP, EBK, G

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

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

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

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





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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
54		Kokontie 17 FI - 04200 Kerava	Asunto Oy Keravan Kokonkulma, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.139 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.500 TEUR	W	W K 97,1 2,9
55		Paasikoskenraitti 2 FI - 33250 Tampere	Asunto Oy Tampereen Pisparannan Mine- rina, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 4.039 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.500 TEUR	W	W K 96,7 3,3
56		Vanha Littoistentie 12 FI - 20520 Turku	Asunto Oy Turun Kalevantien Helmi, Hel- sinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3.677 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.500 TEUR	W	W K 97,2 2,8
57		Nuppulantie 40 FI - 20320 Turku	Asunto Oy Turun Nuppulantie 40, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 1.110 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.500 TEUR	W	W K 98,1 1,9
58		-	CER Finland 01 Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 3 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
59		-	CER Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.727 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	73	2017	4.229	-	2.994	A, SP, EBK, G
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	76	2020	1.440	-	2.993	A, EBK, G
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	74	2018	1.974	-	3.216	A, SP, EBK, G
12/2023 (Immobilie) 12/2023 (Beteiligung)	76	2020	2.173	-	2.300	A, SP, EBK, G
12/2023 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
12/2023 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	

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

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

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

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



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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
60	-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 61 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
61	-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 28 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
62	 Bodil Ipsens Vej 2-6 Clara-Pontoppidans-Vej 77-89 Lily-Brobergs-Vej 52-54 DK - 2500 Valby	BF BER Denmark 03 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 135.949 TDKK Gesellschafterdarlehen: 70.135 TDKK	W	W	100,0
63	-	BF BER Denmark 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 46 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
64	 Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 135.248 TDKK Gesellschafterdarlehen: 142.000 TDKK	W	W	100,0
65	-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 49 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz



Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2011 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
08/2012 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
03/2013 (Immobilie) 08/2012 (Beteiligung)	69	2013	6.293	-	9.281	EBK, A
04/2013 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
05/2013 (Immobilie) 04/2013 (Beteiligung)	68	2012	1.088	-	5.446	A, EBK
10/2013 (Beteiligung)	-		-	-	-	-

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
66		Dr. Margrethes Vej 1-7 DK - 4000 Roskilde	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 24.103 TDKK Gesellschafterdarlehen: 48.681 TDKK	W	W	100,0
67		Edvard Thomsens Vej 7a-c DK - 2300 Kopenhagen	BF BER Denmark 13 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 83.099 TDKK Gesellschafterdarlehen: 59.000 TDKK	W	W	100,0
68		-	BF BER Denmark 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 50 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
69		Irmavej 2-14 DK - 2610 Rodovre	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 135.248 TDKK Gesellschafterdarlehen: 142.000 TDKK	W	W K	98,8 1,2

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
02/2014 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	51	1995	9.871	223	3.080	SP, EBK, A
03/2015 (Immobilie) 03/2015 (Beteiligung)	65	2009	1.825	-	5.623	A, EBK
03/2015 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
07/2018 (Immobilie) 04/2013 (Beteiligung)	74	2018	4.137	-	8.117	SP, G, A, EBK, K

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Erbbaurecht nach Standortsrecht

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.857,3	3,7	1.809/1.850	49.570,0/50.100,0	32,1
352,9	4,9	349	6.830,0/7.500,0	-
646,0	5,8	642/645	11.170,0/11.000,0	4,8
850,3	3,9	845/847	21.500,0/22.400,0	28,6
947,9	3,6	948/946	27.000,0/26.400,0	27,8
334,3	4,1	331/332	7.970,0/8.180,0	52,3
380,3	3,8	378/380	9.710,0/10.100,0	29,6
2.072,6	4,5	2.021/2.023	47.000,0/46.050,0	25,8
556,9	4,3	554/556	12.860,0/13.200,0	41,3
854,8	4,6	819	19.000,0/18.030,0	33,1
785,5	4,9	786	16.730,0/15.500,0	30,7
891,4	4,7	865	19.240,0/18.390,0	39,1
886,9	4,4	865	20.000,0/20.010,0	38,8
1.404,6	4,5	1.405	32.150,0/30.360,0	38,7
791,7	4,5	792	17.350,0/18.000,0	-

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2024, annualisiert.

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

<sup>5</sup> 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.

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
16	Versmannstraße 26,28,30 DE - 20457 Hamburg	8,3	Private Haushalte	0,1
17	Am Vögenteich 25,25a DE - 18055 Rostock	8,9	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	4,4

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
18	Rue Léon Bourgeois 1 FR - 74100 Ville-la-Grand	5,5	Private Haushalte	-
19	Avenue de la Tolosane 221 FR - 31670 Labège	18,7	Private Haushalte	0,7
20	Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München	0,9	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
21	Willy-Brandt-Allee 16-22 DE - 81829 München	1,0	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
22	Place du Québec 128,144 FR - 34000 Montpellier	2,3	Dienstleistungen	-
23	Cours Monseigneur Romero 31 FR - 91000 Évry	3,6	Private Haushalte	0,5
24	Impasse André Marfaing 1,3,5 FR - 31400 Toulouse	18,6	Private Haushalte	0,8
25	Bâtiment H-I FR - 01170 Gex	2,5	Private Haushalte	-
26	Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bègles	3,4	Private Haushalte	0,6

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.270,5	3,7	1.290/1.299	34.150,0/34.700,0	54,6

1.497,7	4,3	1.467/1.487	35.300,0/34.400,0	43,0
---------	-----	-------------	-------------------	------

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
--	-------------------------------------	---	---	--

503,9	4,6	504	10.700,0/11.050,0	-
-------	-----	-----	-------------------	---

3.080,1	11,0	2.979/2.984	27.880,0/28.200,0	-
---------	------	-------------	-------------------	---

1.504,5	3,3	1.580/1.407	45.900,0/44.900,0	29,8
---------	-----	-------------	-------------------	------

1.883,7	3,2	1.871/2.081	59.200,0/59.700,0	38,6
---------	-----	-------------	-------------------	------

417,2	6,0	416/414	6.910,0/6.980,0	-
-------	-----	---------	-----------------	---

684,1	6,3	676/673	11.160,0/10.550,0	-
-------	-----	---------	-------------------	---

3.522,3	10,2	3.399/3.364	35.280,0/33.800,0	-
---------	------	-------------	-------------------	---

895,4	5,0	893	17.530,0/18.100,0	-
-------	-----	-----	-------------------	---

942,0	7,0	932/933	13.740,0/13.200,0	-
-------	-----	---------	-------------------	---

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2024, annualisiert.

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

<sup>5</sup> 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.

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
27	Hofwijkstraat 53,55 NL - 2515 RN Den Haag	4,2	Dienstleistungen	2,1
28	Admiraliteitskade 50 NL - 3063 ED Rotterdam	0,4	Private Haushalte	-
29	Victoriapark 90 NL - 5611 BM Eindhoven	1,0	Handel	1,7
30	Calle de Eduardo Barreiros ES - 28041 Madrid	8,2	Private Haushalte	4,2
31	Munzinger Straße 1a DE - 79111 Freiburg	30,1	Öffentliche Verwaltung	0,1
32	Calle Alcalde José Huete López ES - 28342 Madrid	9,6	Private Haushalte	4,7
33	Avenida de Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria-Gasteiz	0,4	Private Haushalte	-
34	Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria-Gasteiz	0,9	Private Haushalte	-
35	Bertha-von-Suttner-Gasse 10a-12a AT - 1220 Wien	4,6	Private Haushalte	8,7
36	Dresdner Straße 17-19 AT - 1200 Wien	3,8	Handel	8,8
37	Truus Gelsingstraat 305-593 NL - 6663 AA Nijmegen	0,7	Dienstleistungen	7,5
38	Truus Gelsingstraat 69-303 NL - 6663 AA Nijmegen	1,1	Dienstleistungen	9,3
39	Rua Quinta da Lobita 10 PT - 2775-621 Carcavelos	20,7	Private Haushalte	0,6
40	Peuraniitty I FI - 02750 Espoo	9,2	Private Haushalte	-
41	Kokontie 17 FI - 04200 Kerava	8,4	Private Haushalte	-



Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
4.354,1	5,8	4.398/4.399	73.400,0/76.800,0	26,6
1.826,7	5,1	1.875/1.876	37.470,0/34.600,0	-
2.702,4	5,1	2.795/2.793	52.560,0/53.400,0	23,3
1.598,3	5,5	1.592	29.260,0/29.110,0	-
2.893,2	7,0	2.843/2.757	41.010,0/41.100,0	32,9
1.877,6	6,6	1.860/1.844	28.820,0/27.660,0	-
1.480,0	5,2	1.473	30.230,0/26.900,0	32,0
1.417,3	5,3	1.403	28.140,0/25.260,0	32,7
2.166,0	3,8	2.157/2.147	56.400,0	43,6
2.454,5	3,8	2.457/2.453	63.000,0/65.000,0	52,5
2.027,7	4,6	2.005	45.960,0/42.900,0	-
1.700,3	4,5	1.685/1.686	38.760,0/37.000,0	-
1.611,4	10,9	1.508/1.481	14.800,0	-
626,0	6,3	622/626	9.720,0/10.200,0	-
623,9	6,9	628/623	9.070,0/9.140,0	-

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2024, annualisiert.

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

<sup>5</sup> 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.

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
42	Paasikoskenraitti 2 FI - 33250 Tampere	1,6	Private Haushalte	0,0
43	Vanha Littoistentie 12 FI - 20520 Turku	6,2	Private Haushalte	-
44	Nuppulantie 40 FI - 20320 Turku	4,3	Private Haushalte	0,0

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
45	Bodil Ipsens Vej 2-6 DK - 2500 Valby	-	Dienstleistungen	0,1
46	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,2
47	Dr. Margrethes Vej 1-7 DK - 4000 Roskilde	-	Private Haushalte	-
48	Edvard Thomsens Vej 7a-c DK - 2300 Kopenhagen	-	Dienstleistungen	0,2
49	Irmavej 2-14 DK - 2610 Rodovre	0,1	Dienstleistungen	0,1

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
782,0	6,4	781/779	12.100,0/12.300,0	-
825,8	6,4	820/825	12.700,0/13.200,0	-
529,4	6,8	530/528	7.740,0/7.840,0	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
2.073,1	4,4	2.069	46.641,9/47.044,0	25,6
1.183,7	4,5	1.182/1.183	25.331,4/26.752,1	27,2
607,0	4,7	606	13.255,4/12.598,7	-
1.368,7	4,3	1.363	30.692,5/32.300,9	27,1
1.862,6	4,3	1.861/1.855	44.296,4/42.084,9	31,8

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.10.2024, annualisiert.

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

<sup>5</sup> 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.

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - 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	Voltastraße 63-65 DE - 60486 Frankfurt am Main	26.208,7	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Frankfurter Straße 8-10 DE - 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	-	-	-	
3	Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17 DE - 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	-	-	-	
4	John-Schehr-Straße 20,20a DE - 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	-	-	-	
5	Josephsburgstraße 4,4a DE - 81673 München	11.434,0	795,9	400,4	395,5	7,0	-	-	-	
6	Erik-Nölting-Straße 8,10 DE - 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	-	-	-	
7	Eppendorfer Weg 14 DE - 20259 Hamburg	5.727,6	605,8	259,7	346,1	10,6	-	-	-	
8	Ernsthaldenstraße 43-49 DE - 70565 Stuttgart	22.199,1	1.273,0	775,1	497,9	5,7	-	-	-	
9	Hochstadenring 32-34 DE - 53119 Bonn	7.310,6	783,0	364,4	418,6	10,7	-	-	-	

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - 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	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR						
10	Nancystraße 22 DE - 76187 Karlsruhe	10.307,8	1.023,1	516,2	506,9	9,9	-	-	-
11	Gößlerstraße 75,77 DE - 37073 Göttingen	10.150,0	765,9	507,5	258,4	7,5	34,6	-	-
12	Rue Philippe Séguin 210 FR - 30000 Nîmes	18.400,0	636,4	322,1	314,4	3,5	31,3	260,8	50
13	Avenue Armand Lanoux 18 FR - 66750 Saint-Cyprien	18.920,0	656,4	331,2	325,2	3,5	32,2	268,5	50
14	Avenue de Paris 13-15 FR - 95290 L'Isle Adam	30.680,0	1.046,4	537,0	509,4	3,4	51,4	428,0	50
15	Rue du Docteur Goy 265 FR - 74930 Reignier-Ésery	16.500,0	572,3	287,5	284,8	3,5	28,2	286,9	61
16	Versmannstraße 26,28,30 DE - 20457 Hamburg	37.397,3	3.531,8	1.648,2	1.883,6	9,4	176,6	2.472,2	84
17	Am Vögenteich 25,25a DE - 18055 Rostock	35.249,5	3.354,5	1.769,9	1.584,6	9,5	168,5	2.556,4	86

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BERF Verwaltungs GmbH	28,0		3,2	-	3,2	11,3	-	-	-
	BERF I GmbH & Co. KG	705,5		-	-	-	-	-	-	-
	BERF France I SCI	-		-	-	-	-	-	-	-
18	Rue Léon Bourgeois I FR - 74100 Ville-la-Grand		9.098,0	-	-	-	-	-	-	-
19	Bâtiment H-I FR - 01170 Gex		15.330,0	-	-	-	-	-	-	-
	BERF France 2 SNC	-		-	-	-	-	-	-	-
20	Avenue de la Tolosane 221 FR - 31670 Labège		15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	-	-	-
	BERF II GmbH & Co. KG	8.294,0		940,9	71,3	869,6	11,3	-	-	-
21	Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München		25.011,9	-	-	-	-	-	-	-
	BERF III GmbH & Co. KG	12.212,0		1.262,3	94,9	1.167,4	10,3	-	-	-
22	Willy-Brandt-Allee 16-22 DE - 81829 München		33.085,8	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BERF France 3 SCI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	Place du Québec 128,144 FR - 34000 Montpellier		6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	-	-	-
	BERF Luxco I S.à r.l.	63.811,2		3.162,5	-	3.162,5	5,0	28,7	200,4	-
	BERF France 4 SNC	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	Cours Monseigneur Romero 31 FR - 91000 Évry		7.710,0	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 04 GmbH & Co. KG	601,9		-	-	-	-	-	-	-
	BERF France 5 SNC	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Impasse André Mar- faing 1,3,5 FR - 31400 Toulouse		22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	-	-	-
	BERF 07 GmbH & Co. KG	4.537,0		657,2	-	657,2	14,5	32,9	618,8	103
26	Truus Gelsingstraat 305-593 NL - 6663 AA Nij- megen		43.676,5	146,4	2,2	144,1	0,3	6,1	139,1	103
	BERF France 6 SNC	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bèlges		10.385,0	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BERF 05 GmbH & Co. KG	576,9	-	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 06 GmbH & Co. KG	653,8	-	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 10 GmbH & Co. KG	6.338,8	541,3	-	541,3	8,5	27,1	509,8	103	
28	Truus Gelsingstraat 69-303 NL - 6663 AA Nij- megen		36.366,5	176,3	3,9	172,5	0,5	8,8	166,1	103
	BERF 09 GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 08 GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 11 GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 14 GmbH & Co. KG	21.880,5	819,4	-	819,4	3,7	8,2	-	-	
29	Hofwijckstraat 53,55 NL - 2515 RN Den Haag		54.989,6	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 13 GmbH & Co. KG	3.810,5	262,8	-	262,8	6,9	9,4	-	-	
30	Admiraliteitskade 50 NL - 3063 ED Rotter- dam		16.486,8	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 15 GmbH & Co. KG	8.132,5	490,1	-	490,1	6,0	25,0	45,9	11	



# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
31	Victoriapark 90 NL - 5611 BM Eindhoven		31.541,6	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA CER HOLDING SPAIN, S.L.	41.009,7		1.550,0	-	1.550,0	3,8	77,5	802,6	47
	CERF Deutschland 01 GmbH	8.528,0		572,8	-	572,8	6,7	29,1	281,0	58
32	Munzinger Straße 1a DE - 79111 Freiburg		33.732,8	1.701,6	1.558,0	143,6	5,0	84,3	824,5	58
	BERF Spain Madrid Villa- verde, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
33	Calle de Eduardo Bar- reiros ES - 28041 Madrid		27.165,9	674,7	-	674,7	2,5	34,9	337,1	57
	CATELLA ERF SPAIN 02, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
34	Calle Alcalde José Huete López ES - 28342 Madrid		25.844,2	440,8	-	440,8	1,7	22,3	237,6	64
	CERF Austria 01 TopCo GmbH	28.396,5		1.905,0	-	1.905,0	6,7	95,2	1.555,7	59
	CERF Austria 02 GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA ERF VITORIA S, S.L.	-		-	-	-	-	-	-	-
35	Avenida de Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria- Gasteiz		26.100,0	1.214,1	-	1.214,1	4,7	61,0	650,3	64

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CATELLA ERF VITORIA Z, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria-Gasteiz	-	24.940,0	1.156,9	-	1.156,9	4,6	57,8	616,3	64
	CERF Austria 03 PropCo GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	Bertha-von-Suttner- Gasse 10a-12a AT - 1220 Wien	-	55.525,9	145,9	-	145,9	0,3	7,4	118,3	70
	CERF Austria 04 LP GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CERF Austria 05 Höch- städtplatz GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	Dresdner Straße 17-19 AT - 1200 Wien	-	70.937,3	-	-	-	-	-	-	-
	Catella Lombos Portugal, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Rua Quinta da Lobita 10 PT - 2775-621 Carca- velos	-	15.500,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Espoon Peura- piisku	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	Peuraniitty I FI - 02750 Espoo	-	9.350,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Keravan Kokon- kulma	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
41	Kokontie 17 FI - 04200 Kerava		8.770,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Tampereen Pis- parannan Minerina	-		-	-	-	-	-	-	-
42	Paasikoskenraitti 2 FI - 33250 Tampere		11.530,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Turun Kale- vantien Helmi	-		-	-	-	-	-	-	-
43	Vanha Littoistentie 12 FI - 20520 Turku		12.450,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Turun Nup- pulantie 40	-		-	-	-	-	-	-	-
44	Nuppulantie 40 FI - 20320 Turku		7.600,0	-	-	-	-	-	-	-
	CER Finland 01 Oy	4,5		-	-	-	-	-	-	-
	CER Finland 01 Holding Ky	14.726,9		763,5	-	763,5	5,2	38,2	694,2	109

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BF BER Denmark 02 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER Denmark 04 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER Denmark 03 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Bodil Ipsens Vej 2-6 DK - 2500 Valby		28.243,7	709,2	100,5	608,6	2,5	-	-	-
	BF BER Denmark 05 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg		15.056,1	156,5	90,1	66,5	1,0	-	0,0	-
47	Irmavej 2-14 DK - 2610 Rodovre		31.189,6	922,5	147,3	775,2	3,0	46,1	338,3	44
	BF BER Denmark 06 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER Denmark 07 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Dr. Margrethes Vej 1-7 DK - 4000 Roskilde		7.904,4	248,3	47,3	201,0	3,1	-	0,0	-
	BF BER Denmark 08 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER Denmark 13 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
49	Edvard Thomsens Vej 7a-c DK - 2300 Kopenhagen		19.828,3	493,5	118,6	374,8	2,5	24,6	16,4	4
	BF BER Denmark I4 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

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

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

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

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

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

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

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

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

### Verkäufe

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

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

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

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024- Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 284.972 TEUR (21,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Banco Finantia S.A., Lissabon	6	-
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	35.191	-
Bayerische Landesbank AöR, München	236	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	4.430	davon 18.083 TDKK
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	30.252	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	57.000	-
Evangelische Bank eG, Kassel	0	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	31.204	-
Landesbank Berlin AG, Berlin	4.737	-
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	57.322	-
LIGA Bank eG, Regensburg	35.000	-
Oberbank AG, München	430	-
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	29.166	-
Summe	284.972	

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 112.101 TEUR.

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.10.2024

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 31.10.2024

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.10.2024

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.10.2024

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

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024- Teil II:

## VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.10.2024

### I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	89.500 TDKK	12.059	11.995	64
EUR - DKK	139.000 TDKK	18.716	18.636	80
EUR - DKK	90.000 TDKK	12.129	12.065	64
EUR - DKK	139.000 TDKK	18.720	18.632	88
EUR - DKK	73.000 TDKK	9.810	9.784	27
<b>EUR - DKK</b>	<b>530.500 TDKK</b>	<b>71.434</b>	<b>71.111</b>	<b>322</b>
				<b>322</b>

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	104.000 TDKK	13.989	13.951	38
EUR - DKK	139.000 TDKK	18.666	18.646	20
EUR - DKK	115.000 TDKK	15.480	15.434	46
EUR - DKK	91.000 TDKK	12.249	12.213	36
EUR - DKK	89.500 TDKK	12.035	12.020	15
EUR - DKK	132.000 TDKK	17.764	17.732	31
EUR - DKK	91.500 TDKK	12.308	12.294	14
EUR - DKK	73.000 TDKK	9.816	9.812	4
<b>EUR - DKK</b>	<b>835.000 TDKK</b>	<b>112.306</b>	<b>112.101</b>	<b>206</b>
				<b>206</b>

### II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.



# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2024 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.065.088,23	0,39
davon Betriebskostenforderungen		3.845.543,75		
davon Mietforderungen		1.219.544,48		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(42.864.456,98)		339.631.252,91	26,16
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(213.788,89)		3.951.624,77	0,30
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(-193.945,99)		10.981.208,28	0,85
bei Immobilien		6.272.737,69		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.708.470,59		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(205.623,65)		44.650.584,62	3,44
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		205.623,65		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
112.306.360,72	112.100.737,07	205.623,65		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-143.979.526,72	-11,09
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.396.223,09	-0,18
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-4.284.545,84	-0,33
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-1.880,04)		-2.977.972,94	-0,23
davon aus Anteilsatz		-556.803,50		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-34.117.082,38</b>	<b>-2,63</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>1.298.528.719,48</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>15,12</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>			<b>85.889.316</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis zum 31. Oktober 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(20.869,01)		5.085.887,52	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(1.269.190,69)		9.295.973,31	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		8.976.710,13	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.079.847,33	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>27.438.418,29</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-3.247.966,36	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.724.958,32		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-965.369,08		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-508.171,56		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-49.467,40		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		620,24	
3. Steuern			-459.776,44	
a) davon inländische Steuern		-444.579,44		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-15.197,00		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.051.853,18	
5. Vergütung			-4.973.621,24	
6. Vergütung			-1.165.721,21	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-188.048,89	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-228.677,20	-336.530,45	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-10.422.897,53</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>17.015.520,76</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis zum 31. Oktober 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
Realisierte Gewinne			316.293,88	
a) aus Immobilien		-7.809,11		
<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		324.031,72		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(324.031,72)			
davon aus Finanzinstrumenten	(324.031,72)			
d) Sonstiges		71,27		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(71,27)			
<hr/>				
Realisierte Verluste			-579.556,79	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-577.752,35		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		-1.573,95		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-1.573,95)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-1.573,95)			
d) Sonstiges		-230,49		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-230,49)			
<hr/>				
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-263.262,91</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-621.332,74	
<hr/>				
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>16.130.925,11</b>
<hr/>				
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			10.249.300,83	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(22.661,12)			
<hr/>				
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-10.790.659,94	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-7.861.010,86)			
<hr/>				
3. Währungskursveränderungen			-38.704,17	
<hr/>				
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>-580.063,28</b>
<hr/>				
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>15.550.861,83</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 27.438 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 5.086 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus der Guthabenverzinsung für Bankkonten.

Die **sonstigen Erträge** betragen 9.296 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (8.624 TEUR), der Bewirtschaftung der Immobilien (492 TEUR) sowie den Erträgen aus Bauzeitzinsen (180 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 8.977 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (7.695 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (1.282 TEUR) zusammen.

Die Erträge aus **Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 4.080 TEUR enthalten die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 10.423 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 3.248 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.726 TEUR), Instandhaltungskosten (965 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (508 TEUR) sowie sonstigen Kosten (49 TEUR) zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 0,6 TEUR für die Immobilien erfasst.

Die Position **Steuern** in Höhe von 460 TEUR beinhaltet die Rückstellungen für Körperschaftsteuer in Höhe von 445 TEUR sowie Ausländische Steuern in Höhe von 15 TEUR.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.052 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 4.974 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 166 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 188 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 337 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 229 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 93 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf -263 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Verlusten (-8 TEUR) aus dem Verkauf von Immobilien, Verlusten (-578 TEUR) aus dem Verkauf von Beteiligungen, realisierten

Gewinnen (324 TEUR) und realisierten Verlusten (-2 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinnen (0,1 TEUR) und realisierten Verlusten (-0,2 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

### **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich**

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von -621 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 16.131 TEUR.

### **Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -580 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (10.249 TEUR) und Verlusten (-10.791 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-39 TEUR).

### **Ergebnis des Geschäftsjahres**

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 15.551 TEUR.

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

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

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

## Sonstige Käufe und Verkäufe

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

# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

### Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	112.100.737,07 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Bayerische Landesbank AöR, München CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München DZ Bank AG, Frankfurt am Main

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	15,12 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	85.889.316 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



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 Erbbaurechtes ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

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

# Anhang

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

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

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

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

## 1.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

## 1.4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

## 2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

#### 3.1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

#### 3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

##### 3.2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

##### 3.2.3 Investmentanteile

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

##### 3.2.4 Geldmarktinstrumente

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

# Anhang

## 3.3. Derivate

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

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

## 3.4. Wertpapier-Darlehen

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

## 3.5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

## 3.6. Forderungen

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

## 3.7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche 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. 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.

# 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	0,53 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	0,00 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. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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

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

Im Berichtszeitraum sind keine **Transaktionskosten** 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 Rücknahmeaufschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 9.296 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (8.624 TEUR), der Bewirtschaftung der Immobilien (492 TEUR) sowie den Erträgen aus Bauzeitzinsen (180 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 337 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 229 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 93 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	10.954.503,67	EUR
Davon feste Vergütung	9.003.743,26	EUR
Davon variable Vergütungen	1.950.760,41	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2023)	95	
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.	6.026.979,40	EUR
Davon an Führungskräfte	4.560.908,02	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	1.466.071,38	EUR

### III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

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

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

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



# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil <sup>1</sup>	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	1,01
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,14

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

München, 16. Dezember 2024

#### Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier  
Vorstandssprecher



Olena Posiko  
Vorstand

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

Jahresmietertrag <sup>1</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	3,5	2,3	0,0	0,0	90,3	0,0	3,8	0,0	
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>2,7</b>	<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>92,7</b>	<b>0,0</b>	<b>2,9</b>	<b>0,0</b>	
<b>indirekt gehalten</b>									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	95,8	0,2	4,0	0,0	
Dänemark	0,0	0,0	0,0	0,0	99,7	0,0	0,3	0,0	
Finnland	0,0	0,0	0,0	0,0	97,3	0,0	2,7	0,0	
Frankreich	0,5	0,2	0,0	0,0	98,9	0,0	0,4	0,0	
Niederlande	0,3	3,4	0,0	0,0	90,7	2,8	2,3	0,6	
Portugal	0,0	0,0	0,0	0,0	98,9	0,0	1,1	0,0	
Spanien	0,0	0,0	0,0	0,0	94,7	0,0	4,2	1,1	
Österreich	0,0	7,8	0,0	0,0	86,9	0,0	5,3	0,0	
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,2</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>95,0</b>	<b>0,7</b>	<b>2,3</b>	<b>0,3</b>	
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>0,8</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>94,4</b>	<b>0,5</b>	<b>2,5</b>	<b>0,2</b>	

Leerstand <sup>2</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	0,7	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,9	0,0	96,6
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>97,3</b>
<b>indirekt gehalten</b>									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	0,1	0,4	0,0	97,1
Dänemark	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Finnland	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,0	0,7	0,0	96,9
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	0,3	0,0	96,8
Niederlande	0,0	0,3	0,0	0,0	1,5	0,4	0,0	0,0	97,8
Portugal	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	98,9
Spanien	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	0,4	0,1	94,9
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	2,3	0,0	96,7
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>97,4</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>97,4</b>

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

<sup>2</sup> Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.10.2024.

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % <sup>1</sup>	unbefristet	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034+
<b>direkt gehalten</b>												
Deutschland	95,9	1,3	1,1	0,0	0,1	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,1	0,7
Frankreich	0,0	0,0	0,0	35,3	22,3	0,0	22,4	0,0	0,0	0,0	0,0	19,9
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>71,9</b>	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>8,9</b>	<b>5,7</b>	<b>0,3</b>	<b>5,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>5,5</b>
<b>indirekt gehalten</b>												
Deutschland	55,0	42,4	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	96,3	3,1	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	94,2	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankreich	18,2	3,0	78,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	85,0	2,6	4,5	2,8	1,4	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1
Portugal	0,0	4,4	95,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Spanien	48,0	0,0	0,0	4,3	8,1	6,5	15,5	11,5	6,1	0,0	0,0	0,0
Österreich	9,4	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,6	57,5	16,3
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>57,0</b>	<b>7,3</b>	<b>19,6</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>0,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>5,1</b>	<b>2,2</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>60,6</b>	<b>5,8</b>	<b>15,1</b>	<b>3,1</b>	<b>2,3</b>	<b>0,7</b>	<b>2,9</b>	<b>1,1</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>	<b>3,9</b>	<b>3,0</b>

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

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2023

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2023

8.099 TEUR

## Aufsichtsrat

### **Timo Nurminen**

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

**Christoffer Abramson** - bis 19.09.2024

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

### **Bernd Schöffel**

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

### **Johanna Bjärnemyr**

Catella AB (publ), Schweden

Head of Group Legal

**Peter Scherkamp** - bis 14.05.2024

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

**Prof. Dr. Karl Hamberger** - ab

14.05.2024

München

Rechtsanwalt, Steuerberater

## Vorstand

### **Dr. Bernd Thalmeier**

**Andreas Wesner** - bis 18.11.2024

**Olena Posiko** - ab 18.11.2024

## Gesellschafter

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

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

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 31.12.2023

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2023

2.479.008 TEUR

## Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heidestraße 58

10557 Berlin

# Gremien

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

#### **Thore Simon**

Dipl.-Oec.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Dirk Strelow - bis 30.06.2024**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **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.

#### **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

#### **Marcel Konzek**

Bank für die Kirche und Caritas eG

#### **Sebastian Auer**

Catella Real Estate AG

#### **Meike Porwol-Schneider**

DZ Bank AG

#### **Jannik Germeroth**

Evangelische Bank eG

#### **Jürgen Huth**

Kammer der Wirtschaftstreuhandler (vertreten durch Faros Consulting)

#### **Stefan Nientit**

KD-Bank eG - die Bank für Kirche und Diakonie

#### **Achim Kroh**

Liga Bank

#### **Christoph Schulte**

Pax-Bank

#### **Thomas Gelse**

Sparda Bank Hamburg eG (via Monega)

#### **Leon Larisika**

Sparda Bank West eG

(via Union Investment Institutional GmbH)

# Gremien

**Gerd Braun**

Sparkasse Aachen

**Jürgen Lauinger**

Sparkasse Pforzheim

**Patrick Heil**

Volksbank Breisgau Nord

**Herrmann Köck**

Sparkasse Hanau

**Holger Schilling**

Versorgungswerk Landestierärztekammer

**Christian Schmidt**

VR Bank Metropolregion Nürnberg eG

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
FR, Nîmes, rue Philippe Seguin 210  
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
FR, Reigner-Ésery, rue du Docteur Goy 265  
Seiten: nach Erläuterung Vermögensaufstellung

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

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, Düsseldorf, Erik-Nölting-Straße 8,10  
Seiten: hinter Bildquelle





**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

**Vorstand:**

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

**Aufsichtsrat:**

Timo Nurminen  
Christoffer Abramson - bis 19.09.2024  
Bernd Schöffel  
Johanna Bjärnemyr  
Peter Scherkamp - bis 14.05.2024  
Prof. Dr. Karl Hamberger - ab 14.05.2024

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