



CATELLA

CATELLA MODERNES WOHNEN

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 30. APRIL 2026

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.04.2026	Stand 30.04.2025	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	341.160	363.599	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-15.102	-58.645	TEUR
Finanzierungsquote ²	26,6	28,9	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	385.410	450.615	TEUR
davon direkt gehalten	241.980	308.335	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	143.430	142.280	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	16	17	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6	6	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	1	1	
Vermietungsquote ³	97,8	97,2	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität	36.659	34.197	TEUR
Gebundene Mittel ⁴	-19.041	-19.749	TEUR
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁵			
Berichtszeitraum ¹	1,2	3,0	%
seit Auflage ⁶	12,3	11,0	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	34.729.171	36.310.400	Stück
Anteilwert	9,82	10,01	EUR
Ausgabepreis ⁷	10,31	10,51	EUR
Rücknahmepreis ⁸	9,82	10,01	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	03.08.2026	01.08.2025	
Ausschüttung je Anteil	0,39	0,31	EUR
Gesamtkostenquote	1,08	1,02	%

Auflage des Fonds: 19.07.2017
 ISIN: DE000A2DP6B6
 WKN: A2DP6B
 Internet: www.catella.com/aifm

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

¹ Im Berichtszeitraum vom 01.05.2025 bis 30.04.2026, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2024 bis 30.04.2025.

² Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.

³ Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).

⁴ 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.

⁵ Wertentwicklung nach BVI-Methode; dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

⁶ Angabe zum 30.04.2026 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2026, Angabe zum 30.04.2025 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2025.

⁷ Der Ausgabepreis enthält die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft hat, berechnen kann (bis zu 5 % des Anlagebetrags). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

⁸ Anteilwert abzüglich einer Rückgabegebühr, die von der Gesellschaft erhoben werden kann und bis zu 3 % der Bruttorenditen beträgt. Eine Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für eine Rückgabegebühr enthält der Verkaufsprospekt. Im Berichtsjahr wurde keine Rückgabegebühr erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	19
Entwicklung des Sondervermögens	20
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 (Vermögensübersicht)	21
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:	26
Immobilienverzeichnis	26
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	34
Übersicht Anschaffungskosten	38
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	41
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil II:	42
Bestand der Liquidität	42
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil III:	44
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	44
Ertrags- und Aufwandsrechnung	45
Verwendungsrechnung zum 30. April 2026	49
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	50
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	50
Sonstige Käufe und Verkäufe	50
Anhang	51
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	74
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	77
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	81
Steuerliche Hinweise	82
Gremien	94

Tätigkeitsbericht

Europäische Wirtschaft

Die Wirtschaft im Euroraum zeigt sich trotz eines deutlich anspruchsvolleren globalen Umfelds weiterhin widerstandsfähig, verliert jedoch an Dynamik. Nach den aktuellen Projektionen der Europäischen Zentralbank (EZB) vom März 2026 wird das reale BIP im Euroraum 2026 um 0,9 %, 2027 um 1,3 % und 2028 um 1,4 % wachsen. Damit wurde der Ausblick gegenüber Dezember spürbar nach unten angepasst, vor allem infolge des eskalierenden Nahost-Konflikts, höherer Energiepreise und erhöhter Unsicherheit. Auch der Internationale Währungsfonds (IMF) sieht Europa unter Druck und erwartet für den Euroraum 2026 lediglich ein Wachstum von rund 1,1 %, bei gleichzeitig hoher Prognoseunsicherheit.^{1 2}

Die konjunkturelle Dynamik dürfte weiterhin vor allem von der Binnennachfrage getragen werden. Steigende Realeinkommen und ein nach wie vor robuster Arbeitsmarkt stützen den privaten Konsum, während die Investitionstätigkeit durch höhere Energiepreise, geopolitische Unsicherheit und vorsichtigeren Finanzierungsbedingungen belastet bleibt. Für Immobilienmärkte bedeutet dies ein Umfeld moderaten Wachstums, in dem nutzerseitige Nachfrage grundsätzlich stabil bleibt, die Erholung der Transaktions- und Projektentwicklungsmärkte jedoch weiterhin selektiv und zinssensitiv verläuft.

Die Inflation im Euroraum ist nicht mehr klar rückläufig, sondern hat sich durch den jüngsten Energiepreisschock wieder nach oben verschoben. Die EZB erwartet nun einen Anstieg der Harmonisierten Verbraucherpreisindex-Inflation (HICP) von 2,1 % im Jahr 2025 auf 2,6 % im Jahr 2026, bevor sie 2027 auf 2,0 % zurückgeht und 2028 leicht auf 2,1 % steigt. Im schwerwiegendsten Szenario des Krieges im Nahen Osten könnte die Inflation jedoch schon in 2026 auf 4,4 % und 4,8 % in 2027 ansteigen.³

Vor diesem Hintergrund haben sich die Zinssenkungserwartungen abgeschwächt. Die EZB beließ die Leitzinsen am 30. April 2026 unverändert; der Einlagensatz lag weiterhin bei 2,00 %, der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,15 %. Im Juni 2026 erfolgte eine Erhöhung um 25 Basispunkte. Zugleich betonte die EZB, dass die Aufwärtsrisiken für die Inflation und die Abwärtsrisiken für das Wachstum zugenommen haben und sie sich nicht auf einen festen Zinspfad festlegt. Für Immobilieninvestoren spricht dies für ein weiterhin vorsichtiges Finanzierungsumfeld, in dem eine breite Entspannung der Fremdkapitalkosten später und gradueller ausfallen dürfte als noch Ende 2025 erwartet.⁴

Der Arbeitsmarkt im Euroraum bleibt ein zentraler Stabilitätsanker. Laut EZB Survey of Professional Forecasters wird die Arbeitslosenquote 2026 bei 6,3 %, 2027 bei 6,2 % und 2028 bei 6,1 % erwartet. Gleichzeitig dürfte das Lohnwachstum zwar nachlassen, bleibt aber erhöht: Die befragten Prognostiker erwarten 3,3 % für 2026, 3,1 % für 2027 und 2,9 % für 2028. Damit lässt der binnenwirtschaftliche Kostendruck nur schrittweise nach.⁵

Insgesamt bleibt das makroökonomische Umfeld für den Euroraum von moderatem Wachstum, erhöhter geopolitischer Unsicherheit und einer verzögerten Normalisierung der Finanzierungsbedingungen geprägt. Für Immobilienmärkte ist dies kein klassisches Rezessionsszenario, aber ein Umfeld, in dem stabile Cashflows, Mietwachstumspotenziale und Kapitalmarktfähigkeit stärker in den Vordergrund rücken.

Europäische Kapitalmärkte

Der europäische Immobilieninvestmentmarkt ist schwach in das Jahr 2026 gestartet. Das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2026 belief sich auf 47,3 Mrd. EUR – ein Rückgang von 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dies ist ein enttäuschender Auftakt nach einem starken Jahresausklang 2025, in dem das Volumen im vierten Quartal rund 90 Mrd. EUR erreicht hatte – den höchsten Stand seit Q1/2022. Ursache der Schwäche im ersten Quartal war nicht eine Verschlechterung der Immobilienfundamentaldaten, sondern externe Makrovolatilität: Die Eskalation des Iran-Konflikts und die Schließung der Straße von Hormus haben die Zinserwartungen neu bepreist und zahlreiche Transaktionen, die im März hätten abgeschlossen werden können, in Wartestellung versetzt. Betrachtet man die vergangenen zwölf

Tätigkeitsbericht

Monate, zeigt sich ein konstruktiveres Bild: Das gesamteuropäische Investitionsvolumen erreichte 247,0 Mrd. EUR, ein Anstieg von 8 % gegenüber dem Vorjahr.⁶

Auf Länderebene war Deutschland am stärksten betroffen: Die Transaktionen sanken um 30 % gegenüber Q1/2025, was die hohe Energieimportabhängigkeit der deutschen Wirtschaft widerspiegelt. Im Vereinigten Königreich war der Rückgang mit –7 % deutlich moderater, während Frankreich – trotz geringerer Exposition gegenüber globalen Energiemärkten – ein Minus von 24 % verzeichnete.⁷

Transaktionsvolumen nach Objektkategorie⁸

	Volumen Q1/2026		Volumen Q2/2025-Q1/2026	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	10,5	-2%	59,0	24%
Industrie & Logistik	7,8	-24%	45,3	0%
Einzelhandel	6,1	-39%	35,3	-12%
Data Center	1,8	-1%	9,0	7%
Hotel	3,6	-26%	21,9	1%
Wohnimmobilien	10,4	-4%	50,8	5%
Seniorenwohnen & Pflege	5,0	274%	13,5	190%
Grundstücke	2,2	-29%	12,1	-3%
Gesamt	47,3	-10%	247,0	8%

Der Wohnimmobiliensektor erwies sich erneut als die strukturell robusteste Assetklasse: Mit einem Transaktionsvolumen von 10,4 Mrd. EUR verzeichnete er den geringsten Rückgang aller großen Segmente (-4 % gegenüber Q1/2025). Über die vergangenen zwölf Monate summierte sich das Apartment-Volumen auf 50,8 Mrd. EUR (+5 %). Besonders hervor stach der Standort Amsterdam, wo Wohnimmobilieninvestitionen den höchsten Quartalsstand seit 2020 erreichten – getrieben durch überdurchschnittliche risikoadjustierte Renditen im niederländischen Wohnungsmarkt. Anhaltender Wohnungsmangel in europäischen Kernstädten, fortlaufende Urbanisierungsdynamiken und nachhaltiges Mietwachstum festigen die strukturelle Nachfrage nach Wohnimmobilien als institutionelle Anlageklasse – auch und gerade in einem Umfeld erhöhter Zinsunsicherheit.⁹

Das Segment Seniorenwohnen & Pflege bildete mit einem Plus von 274 % auf 5,0 Mrd. EUR den deutlichsten Ausreißer nach oben. Dieser Anstieg ist jedoch maßgeblich auf großvolumige Unternehmenstransaktionen zurückzuführen – allen voran die Übernahme von Cofinimmo durch Aedifica, durch die Europas größter Healthcare-REIT entsteht. Dieser Trend spiegelt eine strukturelle Konsolidierung des Sektors wider, nicht zuletzt begünstigt durch demografischen Wandel und wachsende institutionelle Relevanz der Living-Sektoren.¹⁰

Büroimmobilien zeigen erste Anzeichen einer Stabilisierung: In London, Paris und Berlin sind die Central Business Districts (CBD)-Transaktionsvolumina auf Jahressicht gestiegen. In angebotsseitig beschränkten Märkten – etwa in London und Paris CBD – sorgt ein Grade-A-Mangel nach fünf Jahren geringer Bautätigkeit für Mietwachstum bei erstklassigen Objekten. Demgegenüber stehen strukturelle Risiken durch mögliche EZB-Zinserhöhungen sowie mittel- bis längerfristige Unsicherheiten hinsichtlich KI-bedingter Reduktionen im Büroflächenbedarf. Industrie & Logistik sowie Einzelhandel verzeichneten merkbare Volumenrückgänge im ersten Quartal; beim Einzelhandel besteht dabei eine auffällige Diskrepanz zwischen schwachen Transaktionsvolumina und soliden Gesamtrenditen: Einkaufszentren und Retail-Parks zählten laut MSCI Europe Quarterly Property Index zu den besten Performern über die letzten zwölf Monate.¹¹

Tätigkeitsbericht

Trotz des verhaltenen Transaktionsstarts zeigen die Fundamentaldaten des europäischen Immobilienmarkts in die richtige Richtung: Kapitalwerte haben sich stabilisiert, Gesamtrenditen sind wieder positiv, und das begrenzte Neubauvolumen der vergangenen Jahre schafft in einzelnen Märkten echtes Mietwachstumspotenzial.

Marktkommentar Catella

Das Berichtsjahr 2025/2026 steht für den Catella Modernes Wohnen (nachfolgend auch CMW genannt) im Zeichen eines sich allmählich stabilisierenden, aber weiterhin strukturell angespannten europäischen Wohnimmobilienmarkts. Nach einer Phase erhöhter Zinsen und verhaltener Investitionstätigkeit, die das Marktgeschehen der vorangegangenen Berichtsperioden geprägt hatte, zeichnet sich nun eine schrittweise Normalisierung ab. Die Europäische Zentralbank hat ihren geldpolitischen Lockerungskurs fortgesetzt; die Leitzinssenkungen der vergangenen Quartale entfalten ihre Wirkung auf die Finanzierungsmärkte, wenngleich die langfristigen Zinsen auf erhöhtem Niveau verharren und das Potenzial für eine Renditekompression begrenzen.¹² Für den CMW bedeutet dies, dass die ertragsgetriebene Strategie – die Konzentration auf qualitativ hochwertige Wohnimmobilien mit stabilen Mieteinnahmen in wachstumsstarken europäischen Lagen – weiterhin das richtige Fundament bildet.

Das strukturelle Defizit auf den europäischen Wohnungsmärkten hat sich im Berichtszeitraum weiter vertieft. Die Europäische Investitionsbank schätzt die Lücke zwischen dem zusätzlichen Wohnungsbedarf und den tatsächlichen Fertigstellungen in 2025 auf rund 925.000 Einheiten – eine Zahl, die das bereits bestehende Angebotsdefizit in nahezu allen Kernmärkten des Fonds weiter verschärft.¹³ Die Wohnungsvollendungen sind in Europa 2024 um 11 % eingebrochen; für 2025 und 2026 werden weitere Rückgänge von jeweils rund 5 % erwartet, was dem niedrigsten Fertigstellungsniveau seit über zwei Jahrzehnten entspricht.¹⁴ In den 20 wichtigsten europäischen Städten sank die Wohnraumversorgung durch Neubauwohnungen 2024 um 11 % und 2025 nochmals um 11 % – das niedrigste Niveau seit 2015.¹⁵ Die Hauptursachen liegen in gestiegenen Baukosten, komplexen Planungs- und Genehmigungsprozessen sowie einer anhaltenden Zurückhaltung privater Wohnungsbauinvestoren.

Diese Entwicklung trifft auf eine ungebrochen hohe Nachfrage, die sich aus demographischen Verschiebungen und veränderten Wohnpräferenzen speist. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Europa sinken kontinuierlich, was die Nachfrage nach kleineren, effizient geschnittenen Einheiten antreibt. Gleichzeitig ist der Bestand in vielen Märkten durch einen Überhang an größeren Wohnungen geprägt, der den tatsächlichen Wohnbedürfnissen eines wachsenden Teils der Bevölkerung nicht entspricht.¹⁶ Für den CMW mit seinem Fokus auf moderne, effizient geschnittene Neubauwohnungen stellt diese Verschiebung einen strukturellen Wettbewerbsvorteil dar.

Die Folge dieser Angebots-Nachfrage-Dynamik ist ein anhaltender Aufwärtsdruck auf die Mieten. Die durchschnittliche Mietpreissteigerung auf neue Mietverträge in europäischen Städten lag Ende 2025 bei 5,2 %, leicht über dem Vorjahreswert von 5,0 %.¹⁷ Die Mietbelastungsquote der Bevölkerung erreichte mit 31,9 % in europäischen Städten einen historischen Höchststand; rund 30 % der europäischen Städte überschreiten damit die EU-Definition der Wohnkostenüberlastung.¹⁸ Einzelne Prognosen gehen für 2026 von einem weiteren Mietpreisanstieg von durchschnittlich 2,4 % auf europäischer Ebene aus.¹⁹ Diese Entwicklung unterstreicht die Relevanz des Segments, mahnt jedoch zugleich zur Sorgfalt bei der Auswahl von Lagen und Preissegmenten, um die Bezahlbarkeit für Mieter langfristig zu sichern.

Rund 96 % der institutionellen Investoren erwarten gemäß einer Befragung, ihre Allokation im Bereich Wohnimmobilien in den nächsten fünf Jahren weiter zu erhöhen.²⁰ Dabei wird konstatiert, dass die europäischen Immobilienmärkte in einen neuen Zyklus eingetreten sind, in dem nicht mehr die Frage nach dem Tiefpunkt der Bewertungen dominiert, sondern das Tempo und die Qualität der Erholung.²¹ Deutschland, Spanien, Frankreich, die Niederlande und Portugal zählen dabei zu den bevorzugten Zielmärkten institutioneller Wohnimmobilieninvestoren – Märkte, die allesamt im Anlageuniversum des CMW vertreten sind und für den weiteren Portfolioausbau in Betracht kommen.²²

Tätigkeitsbericht

Schaut man auf die einzelnen Kernmärkte des Fonds, so bleibt Deutschland trotz der konjunkturellen Schwäche ein überzeugender Investmentstandort. Niedrige Wohnraumversorgung in einer Vielzahl deutscher Großstädte und Ballungsräume, ein perspektivisch weiterhin schwacher Wohnungsneubau sowie steigende Neuvertragsmieten sorgen für eine anhaltend stabile Ertragsbasis.²³ Die Korrektur bei Wohnimmobilien scheint in mehreren deutschen Teilmärkten weitgehend abgeschlossen; erste Preisstabilisierungen in zentralen Lagen sind erkennbar. In den Niederlanden hält der strukturelle Nachfrageüberhang insbesondere in der Randstad-Region unvermindert an. Regulatorische Reformen, die für 2026 eine Verbesserung des Investitionsrahmens erwarten lassen, könnten die Investitionsdynamik in diesem Markt weiter beleben.²⁴

Performance & Ausschüttung

Der Catella Modernes Wohnen konnte seit Auflage am 19.07.2017 eine Gesamtperformance nach BVI von 12,34 % erwirtschaften (Stand 30.04.2026). Im Geschäftsjahr (2025/2026) verzeichnet das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 1,23 %.

Die abgeschlossenen Erstvermietungen sowie die umgesetzten Mietsteigerungen wirken sich positiv auf die zukünftigen Mieterträge und die Ausschüttung aus. Dies spiegelt sich in der zum 01.08.2025 auf 31 Cent je Anteil gestiegenen Ausschüttung wider.

Hauptanlagerisiken

Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, 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. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes liegt ein verstärkter Fokus auf dem Monitoring und Management von Liquiditätsrisiken, Marktpreisänderungsrisiken sowie Adressausfallrisiken. Insbesondere bestehen derzeit bei Immobilienfonds erhöhte Risiken für (potentielle) Anteilrückgaben, Abwertungen von Immobilien und Mietausfälle durch (drohende) Insolvenzen.

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

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

Tätigkeitsbericht

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass das Investmentvermögen mangels freier Liquidität seinen Zahlungsverpflichtungen sowie den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens von Investoren gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch nicht mehr nachkommen kann. Liquiditätsrisiken können insbesondere aufgrund unerwartet hoher Mittelabflüsse für die Sondervermögen entstehen, weil ein zur Liquiditätsbeschaffung notwendiger Verkauf einer Immobilie längere Zeit in Anspruch nimmt. Zur Steuerung des Anschlussfinanzierungsrisikos aus auslaufenden Darlehensvereinbarungen - als bedeutende Unterrisikoart des Liquiditätsrisikos - werden die Restlaufzeiten der Finanzierungen kontinuierlich überwacht und bedarfsgerecht verlängert, um kurzfristig drohende Liquiditätsengpässe aufgrund von notwendig gewordenen Darlehensablösungen zu vermeiden. Es liegt ein kontinuierlicher Fokus auf der Analyse der Liquiditätskennziffern, um deren Robustheit auch im aktuellen Marktumfeld gewährleisten zu können und gegebenenfalls vorausschauend geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um potenzielle Liquiditätsrisiken zu reduzieren. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit moderate Liquiditätsrisiken.

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

Operationelle Risiken untergliedern sich grundsätzlich in strategische Risiken und externe Risiken. Strategische Risiken können durch falsche Entscheidungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der zukünftigen strategischen Ausrichtung des Sondervermögens entstehen. Zu den externen Risiken zählen Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken, steuerliche Risiken und politische Risiken. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit moderate operationelle Risiken

Des Weiteren verweisen wir hinsichtlich der Hauptanlagerisiken auf die Kapitel "Europäischer Investmentmarkt", "Trends im modernen Wohnen" und "Entwicklung auf den Immobilienmärkten" sowie auf die Angaben gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB im Anhang.

Liquidität

Der Fonds verfügt zum 30.04.2026 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 36,7 Mio. EUR. Das entspricht 10,8 % des Nettofondsvolumens.

Finanzierungen

Der Catella Modernes Wohnen erreicht durch die vorrausschauende Finanzierungsplanung und frühzeitige Fixierung von Kreditkonditionen einen im aktuellen Marktvergleich niedrigen durchschnittlichen Zinssatz von 1,4 % bei einer gewichteten Restlaufzeit von 4,2 Jahren. Bis 30.09.2027 läuft lediglich ein geringes festverzinstes Kreditvolumen von 7,3 Mio. EUR (2,1 % des NAV) aus. Der Fonds-LTV liegt zum Geschäftsjahresende bei 26,6 %.

Ankäufe, Verkäufe und Überblick Portfolio

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements veräußerte der CMW im abgeschlossenen Geschäftsjahr eine Fondsimmoblie mit 288 Wohneinheiten in Berlin-Marzahn. Die Immobilie wurde bereits vor dem Projektstart im Frühjahr 2020 erworben und anschließend eng durch alle Phasen begleitet: Von der Errichtung über die Steigerung der Energieeffizienz auf KfW-55-Standard unter Inanspruchnahme eines KfW-Zuschusses bis hin zum Übergang in den Bestand sowie der anschließenden Erstvermietung. Der Verkauf ermöglicht die Realisierung

Tätigkeitsbericht

der Wertentwicklung des Objekts und wirkt sich durch die merklich positive Differenz von Ankauf- zu Verkaufspreis vorteilhaft auf die Ausschüttungsrendite aus. Die Transaktion bestätigt die anhaltend hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Core-Objekten in zentralen Lagen.

Das Portfolio ist folglich über vier zentraleuropäische Länder diversifiziert und besteht aus 16 Bestandsobjekten mit in Summe 2.392 Einheiten. Nach Abschluss der letzten verbliebenen Projektentwicklungen handelt es sich um ein reines Bestandsportfolio mit vergleichsweise jungem Gebäudealter, 61,4 % der Fondsimmobilien weisen eine wirtschaftliche Altersstruktur unterhalb von 10 Jahren auf.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beläuft sich insgesamt auf 5.464 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum realisierten Gewinnen aus dem Verkauf von Immobilien (5.467 TEUR) sowie angefallenen Verlusten aus dem Verkauf von Beteiligungen (-3 TEUR).

Nachhaltigkeit

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

Ausblick

Die europäischen Wohnungsmärkte befinden sich in einer Phase der schrittweisen Erholung, die von strukturellen Angebotsdefiziten und einer stabilen, demographisch getriebenen Nachfrage getragen wird. Die fortgesetzte geldpolitische Lockerung der EZB dürfte die Finanzierungskosten weiter senken und damit sowohl die Investitionstätigkeit als auch die Bautätigkeit schrittweise stimulieren. Dennoch bleiben die Herausforderungen auf der Angebotsseite erheblich: Hohe Baukosten, regulatorische Unsicherheiten und der Mangel an Fachkräften werden die Fertigstellungszahlen auch in den kommenden Jahren unter dem strukturellen Bedarf halten.²⁵

Investoren zeigen zunehmendes Interesse an Wohnimmobilien, insbesondere in urbanen Zentren mit stabiler Nachfrage und in Lagen, die von einem qualitativen Angebotsmismatch profitieren. Die Entwicklung von ESG-konformen Neubauten und die energetische Sanierung von Bestandsobjekten werden voraussichtlich weiter an Bedeutung gewinnen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der stufenweisen Einführung von Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden durch die überarbeitete EU-Gebäuderichtlinie (EPBD).²⁶ Die Europäische Kommission hat mit dem European Affordable Housing Plan zudem einen politischen Rahmen geschaffen, der die Bedeutung langfristigen privaten Kapitals für die Wohnungsverorgung ausdrücklich anerkennt.²⁷

Insgesamt wird erwartet, dass die Transaktionsaktivitäten im europäischen Wohnimmobilienmarkt 2026 weiter zunehmen, unterstützt durch verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, eine beginnende Preisstabilisierung in zentralen Lagen und anhaltende Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum.²⁸

¹ https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202603_ecbstaff~ebe291cd3d.en.html.

Tätigkeitsbericht

² IMF (2026) – Reforming Europa Under Pressure, <https://www.imf.org/en/blogs/articles/2026/04/17/reforming-europe-under-pressure>.

³ ECB (2026) – ECB staff macroeconomic projections for the euro area, March 2026, https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202603_ecb-staff~ebe291cd3d.en.html.

⁴ ECB (2026) – Monetary policy decisions, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260430~81b7179e6f.en.html>.

⁵ ECB (2026) – The ECB Survey of Professional Forecasters - Second quarter of 2026, https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/survey_of_professional_forecasters/html/ecb.spf2026q2.en.html.

⁶ MSCI (2026) – Capital Trends Europe Q1 2026, <https://app.rcanalytics.com/trends/reports>.

⁷ MSCI (2026) – Capital Trends Europe Q1 2026, <https://app.rcanalytics.com/trends/reports>.

⁸ MSCI (2026) – Capital Trends Europe Q1 2026, <https://app.rcanalytics.com/trends/reports>.

⁹ MSCI (2026) – Capital Trends Europe Q1 2026, <https://app.rcanalytics.com/trends/reports>.

¹⁰ MSCI (2026) – Capital Trends Europe Q1 2026, <https://app.rcanalytics.com/trends/reports>.

¹¹ MSCI (2026) – Capital Trends Europe Q1 2026, <https://app.rcanalytics.com/trends/reports>.

¹² CBRE Research: European Real Estate Market Outlook 2026, Januar 2026. <https://mediaassets.cbre.com/-/media/files/2026/european-real-estate-market-outlook-2026.pdf>.

¹³ CBRE Research: European Real Estate Market Outlook 2026, Januar 2026. <https://mediaassets.cbre.com/-/media/files/2026/european-real-estate-market-outlook-2026.pdf>.

¹⁴ JLL Research: EMEA Living Market Perspectives 2026, Februar 2026. <https://www.jll.com/en-uk/insights/market-perspectives/europe-living>.

¹⁵ JLL Research: EMEA Living Market Perspectives 2026, Februar 2026. <https://www.jll.com/en-uk/insights/market-perspectives/europe-living>.

¹⁶ CBRE Research: European Real Estate Market Outlook 2026, Januar 2026. <https://mediaassets.cbre.com/-/media/files/2026/european-real-estate-market-outlook-2026.pdf>.

¹⁷ JLL Research: EMEA Living Market Perspectives 2026, Februar 2026. <https://www.jll.com/en-uk/insights/market-perspectives/europe-living>.

¹⁸ JLL Research: EMEA Living Market Perspectives 2026, Februar 2026. <https://www.jll.com/en-uk/insights/market-perspectives/europe-living>.

¹⁹ CBRE Research: European Real Estate Market Outlook 2026, Januar 2026. <https://mediaassets.cbre.com/-/media/files/2026/european-real-estate-market-outlook-2026.pdf>.

²⁰ Cushman and Wakefield: European Living Investor Survey 2026, März 2026. <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/european-living-investor-survey>.

²¹ Savills Research: Spotlight: European Property Themes 2026, Januar 2026. https://www.savills.com/research_articles/255800/385629-0.

²² Cushman and Wakefield: European Living Investor Survey 2026, März 2026. <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/european-living-investor-survey>.

²³ CBRE Research: European Real Estate Market Outlook 2026, Januar 2026. <https://mediaassets.cbre.com/-/media/files/2026/european-real-estate-market-outlook-2026.pdf>.

²⁴ JLL Research: EMEA Living Market Perspectives 2026, Februar 2026. <https://www.jll.com/en-uk/insights/market-perspectives/europe-living>.

²⁵ Cushman and Wakefield: European Living Investor Survey 2025, März 2025. <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/spain/insights/european-living-investor-survey-2025.pdf>.

²⁶ CBRE Research: European Real Estate Market Outlook 2026, Januar 2026. <https://mediaassets.cbre.com/-/media/files/2026/european-real-estate-market-outlook-2026.pdf>.

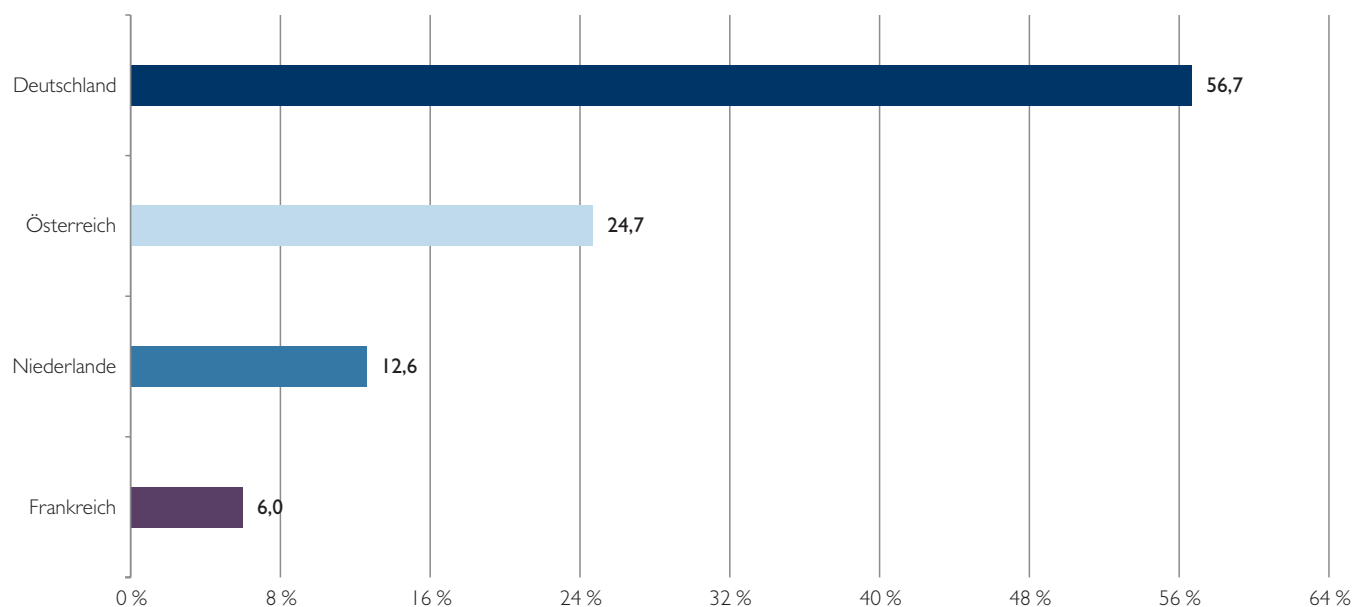
²⁷ JLL Research: EMEA Living Market Perspectives 2026, Februar 2026. <https://www.jll.com/en-uk/insights/market-perspectives/europe-living>.

²⁸ Cushman and Wakefield: European Living Investor Survey 2026, März 2026. <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/european-living-investor-survey>.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

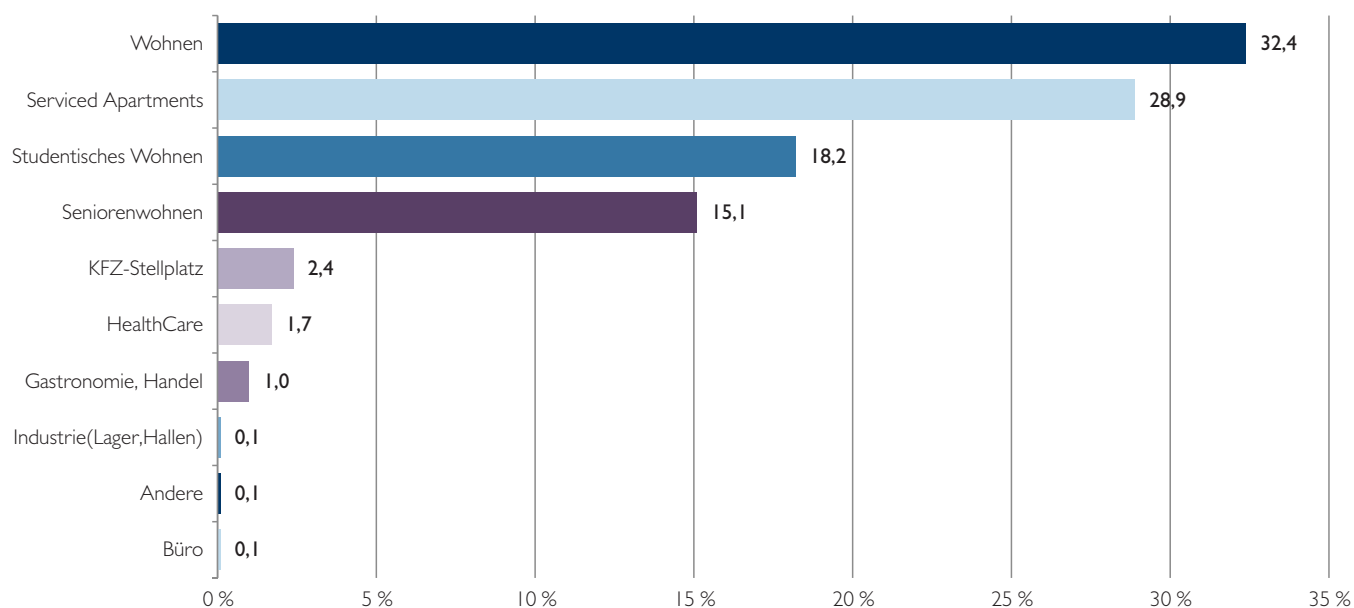
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

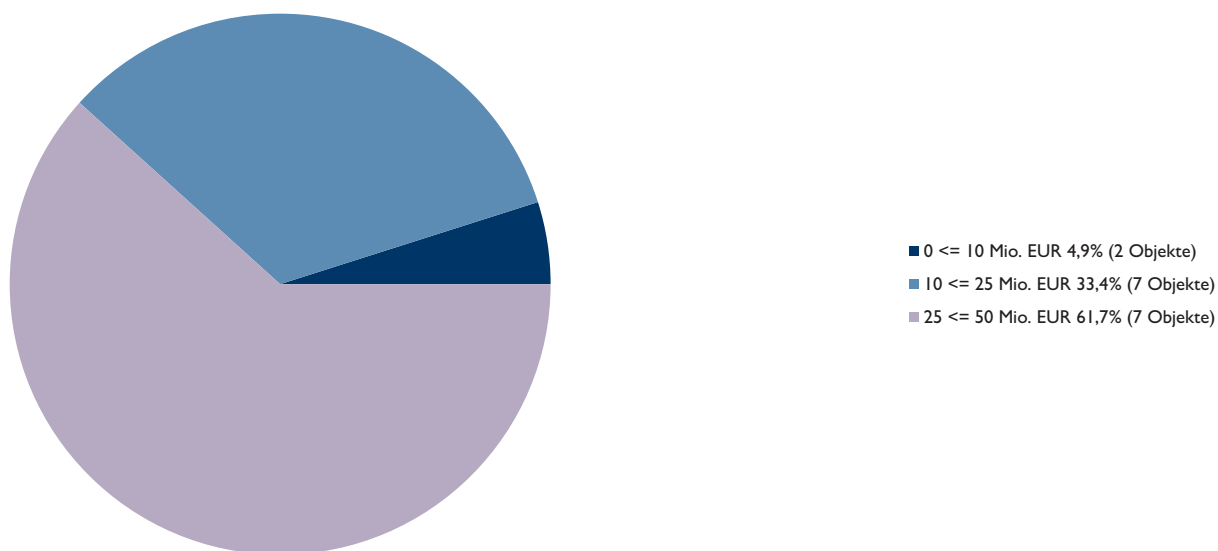
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

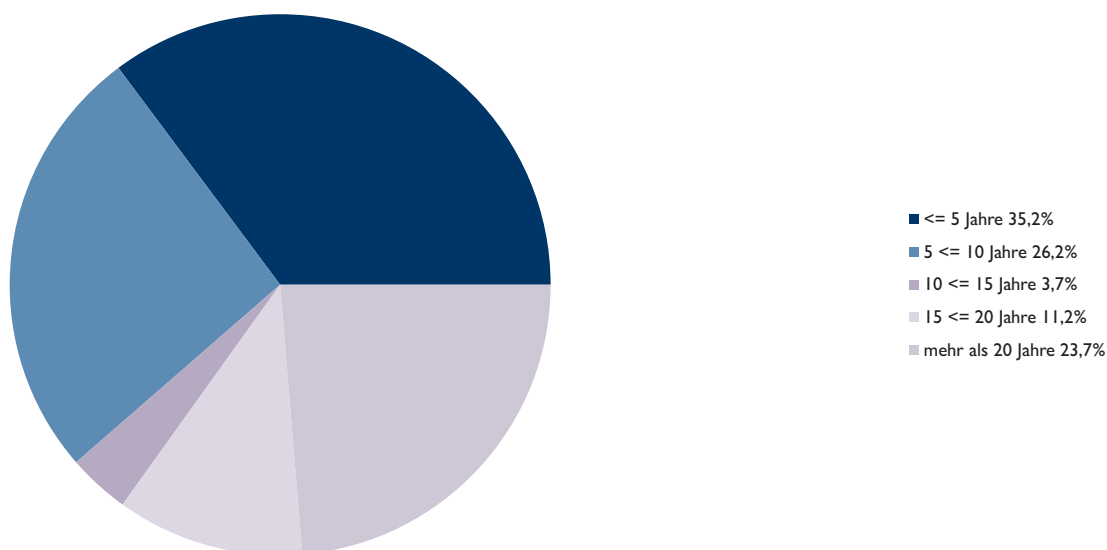
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

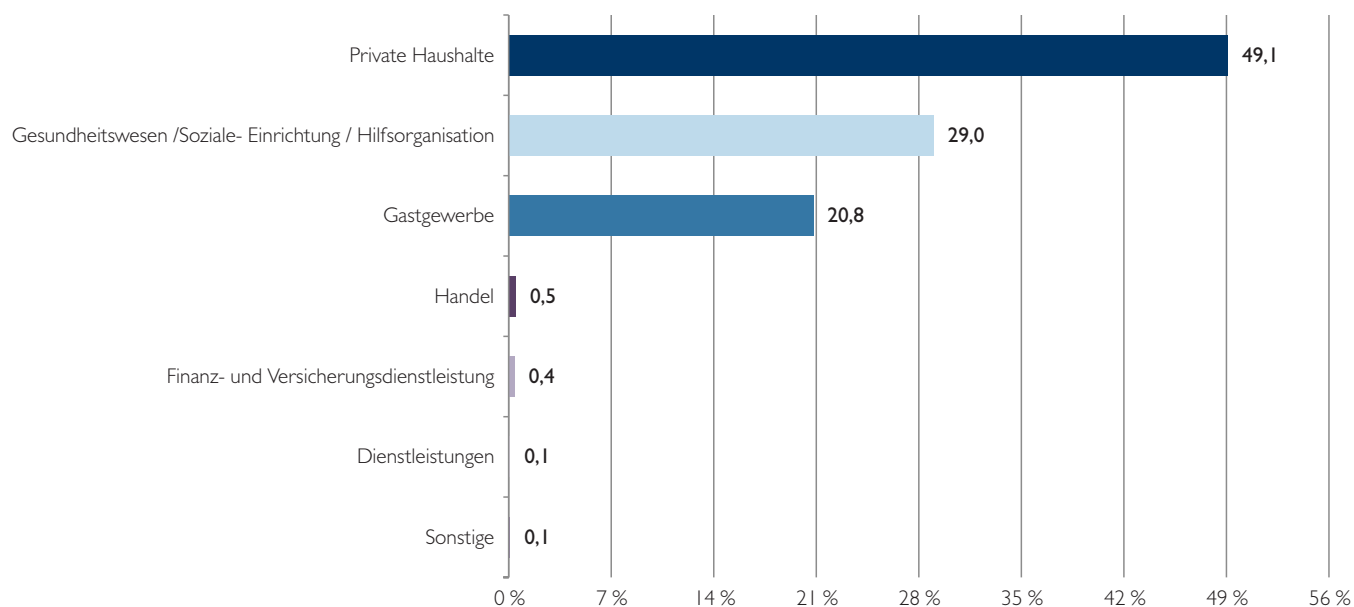
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe

Tätigkeitsbericht

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	69.685	18,1	32.828	8,5
GESAMT	69.685	18,1	32.828	8,5

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

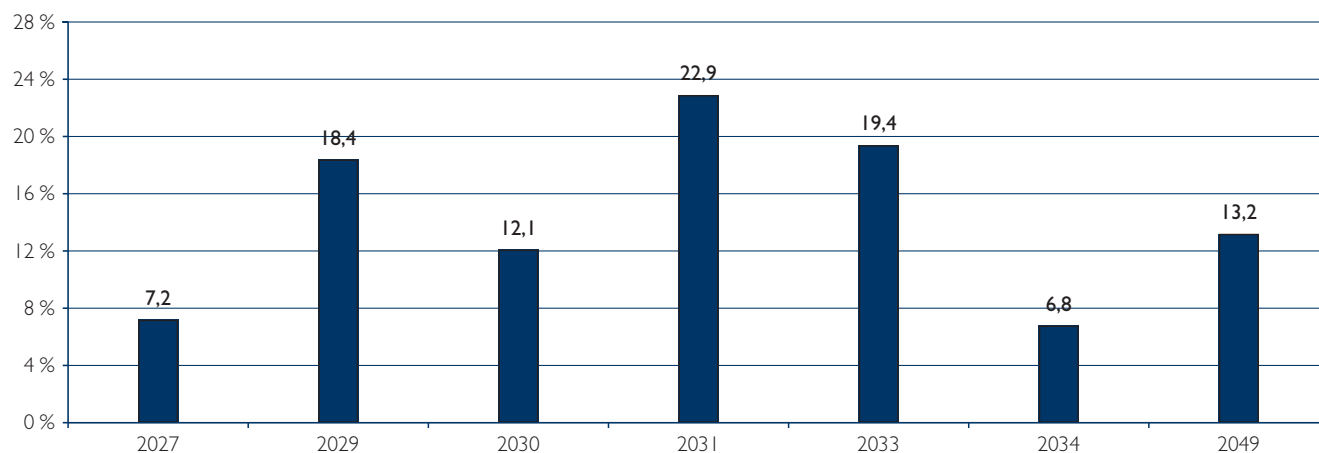
Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	5.900	5,8
1 bis 2 Jahre	7.335	7,2
2 bis 5 Jahre	69.350	67,6
5 bis 10 Jahre	19.928	19,4
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	102.513	100,0

Tätigkeitsbericht

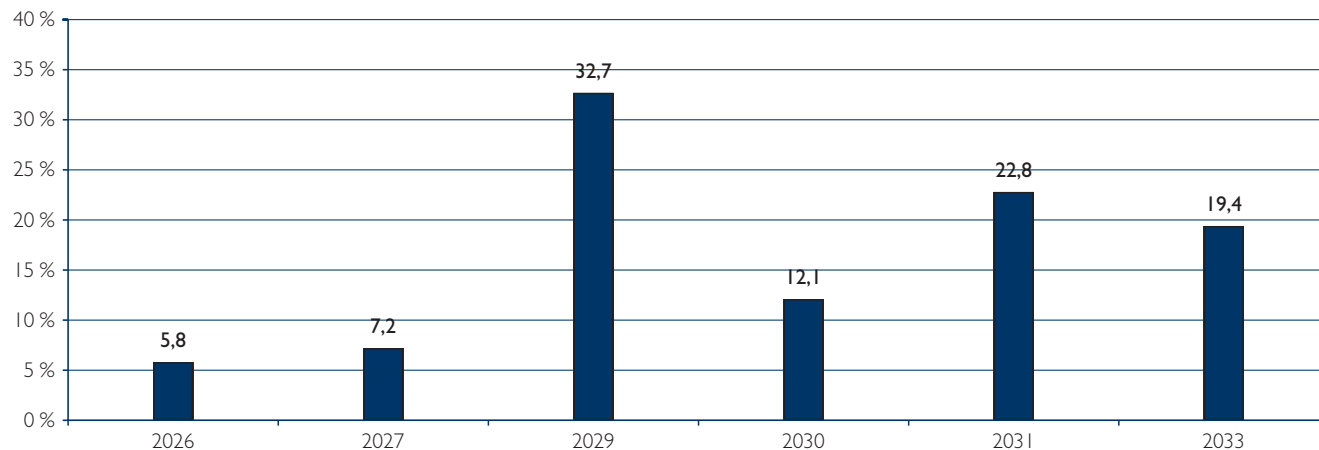
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 102.513 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

Herr Prof. Dr. Karl Hamberger ist mit Ablauf des 3. März 2026 aus dem Aufsichtsrat der Catella Real Estate AG ausgeschieden.

Herr Michel Fischier wurde zum 13. Mai 2025 als Aufsichtsratsmitglied bestellt und war bis zum Ablauf des 30. April 2026 Mitglied des Gremiums.

Herr Dominik Röhrich wurde zum 1. Mai 2026 in den Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt und am 19. Mai 2026 zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Des Weiteren wurde Herr Sebastian H. Lohmer zum 19. Mai 2026 in den Aufsichtsrat bestellt.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2026	30.04.2025	30.04.2024	30.04.2023
Immobilien	241.980	308.335	297.467	277.030
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	51.259	49.008	58.795	64.436
Liquiditätsanlagen	36.659	34.197	65.627	79.338
Sonstige Vermögensgegenstände	92.849	80.568	109.700	143.013
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-81.587	-108.509	-109.637	-96.011
Fondsvermögen in TEUR	341.160	363.599	421.951	467.807
Anzahl umlaufende Anteile	34.729.171	36.310.400	42.273.281	44.417.497
Anteilwert (EUR)	9,82	10,01	9,98	10,53
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,39	0,31	0,26	0,20
Tag der Ausschüttung	03.08.2026	01.08.2025	01.08.2024	01.08.2023

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		363.599.197,80
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-11.256.224,00
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		30.155,25
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-15.102.075,44
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-15.102.075,44	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-338.024,61
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.943.496,24
davon bei Immobilien	-1.727.000,45	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-216.495,79	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		6.170.731,06
davon nicht realisierte Gewinne	1.952.029,12	
davon nicht realisierte Verluste	-12.226.828,78	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		341.160.263,82

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

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

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

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		241.980.000,00	70,93
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		241.980.000,00	70,93
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		51.258.797,43	15,02
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		51.258.797,43	15,02
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		36.659.051,09	10,75
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		36.659.051,09	10,75
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		4.380.318,56	1,28
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		74.769.175,46	21,92
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		631.620,84	0,19
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		8.842.649,91	2,59
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.279.981,98	0,38
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		2.945.342,53	0,86
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		92.849.089,28	27,22
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		422.746.937,80	123,91
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-69.685.000,00	-20,43
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.597.837,49	-0,47
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.193.746,93	-0,64
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-1.303.104,82	-0,38
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		-74.779.689,24	-21,92
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Rückstellungen		-6.806.984,74	-2,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Schulden		-81.586.673,98	-23,91
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
C. Fondsvermögen		341.160.263,82	100,00
Anteilwert (EUR)		9,82	
Umlaufende Anteile		34.729.171	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2026 weist der Catella Modernes Wohnen ein Netto-Fondsvermögen von 341.160 TEUR aus. Bei 34.729.171 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 9,82 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.581.229 Anteile zurückgenommen und keine Anteile ausgegeben. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von -15.102 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen zehn direkt gehaltene Objekte und sechs indirekt über acht Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Modernes Wohnen. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 241.980 TEUR. Es setzt sich aus zehn Wohnimmobilien zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 51.259 TEUR. Der Fonds hält zum Stichtag acht Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland und Österreich. Im Berichtszeitraum wurde keine weitere Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen erworben.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 36.659 TEUR (Stand 30.04.2025: 34.197 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 36.659 TEUR sind 17.058 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 2.194 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.598 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 1.303 TEUR und für Rückstellungen

4.783 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 13.544 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 4.380 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 92.849 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (4.380 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2.478 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 1.902 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (74.769 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im 'Immobilienverzeichnis' ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 594 TEUR und aus Bankguthaben in Höhe von 38 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 8.843 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 1.280 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.943 TEUR. Die Abschreibungen setzen sich zusammen aus Abschreibungen auf Immobilien (-2.206 TEUR), Abschreibungen auf Beteiligungen (-216 TEUR) und Ausbuchungen der Anschaffungsnebenkosten im Zuge des Verkaufs des Objekts Marzahner Chaussee (479 TEUR).

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 2.945 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen aus Verkäufen in Höhe von 1.440 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 971 TEUR, Ausschüttungsforderungen an Immobiliengesellschaften in Höhe von 367 TEUR sowie sonstigen Forderungen für die Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 167 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 74.780 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 69.685 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 1.598 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.194 TEUR werden mit 2.180 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.303 TEUR enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 435 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verkäufen in Höhe von 310 TEUR, passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 237 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 213 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 51 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 28 TEUR, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 27 TEUR und Verbindlichkeiten aus Anteilsumsatz in Höhe von 2 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 6.807 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 5.597 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 1.094 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 116 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	W	W K 96,9 3,1
2		Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	W	G/H W 13,0 K 82,0 5,0
3		Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	W	W 100,0
4		Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	W	W 100,0
5		Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	W	W 100,0
6		Herrengaben 54-60 Paßmannstraße 2-8 Rehloffstraße 3-15 DE - 20459 Hamburg	W	W K 99,5 0,5

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2017 (Immobilie)	61 / 71	2017	2.667	-	5.039	A, EBK, G
04/2019 (Immobilie)	60 / 53	2016 / 2018 / 2019	3.911	3.042 / 834	70 / 2.277	A, SP, EBK, G
04/2019 (Immobilie)	43	1977 / 1978 / 2009 / 2019	13.513	10.269	10.269	A, SP, EBK, G
05/2019 (Immobilie)	22	1988	1.525	1.346	2.935	A, G, EBK, K
11/2019 (Immobilie)	63	2019	2.121	8.262 / 1.037	350 / 7.225	A, SP, EBK, G
09/2020 (Immobilie)	44	1912 / 1913 / 1990 / 2011 / 2014	3.429	1	8.907	SP, EBK

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
7		Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	W	G/H W K	11,7 85,9 2,4
8		Kurzekampstraße 1b DE - 38104 Braunschweig	W	B W K	16,5 75,9 7,6
9		Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	W	W	100,0
10		Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	W	W	100,0

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2021 (Immobilie)	46	2012	1.138	382 / 736	3.621 / 3.267	A, EBK, G, SP
07/2021 (Immobilie)	65 / 55	2021	3.536	4.523 / 4.521	-	A, SP, EBK
07/2021 (Immobilie)	53	2019	6.997	9.811	9.596	A, SP, EBK, G, K
12/2022 (Immobilie)	67	2023	6.812	1.703	6.452 / 4.748	SP, A

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
11		-	CMW Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 18 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
12		Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.597 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W K A	94,1 5,5 0,4
13		Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.597 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W K A	94,0 5,5 0,5
14		-	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 215 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
15		-	CMW Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 26.510 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.761 TEUR	-		
16		-	CMW Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.324 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.000 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 ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	53	1993 / 1999 / 2003 / 2018	2.766	75	2.290	A, SP, EBK
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	57	2003 / 2018	3.730	155	3.732	A, EBK, G, SP
07/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
17		Rivium 1e Straat 121 Rivium 1e Straat 131-149 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 12.597 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	G/H W A	1,3 98,2 0,5
18		Laaer Wald I Stiege 2 AT - 1100 Wien	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.917 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.050 TEUR	W	W K B A	88,7 3,3 7,8 0,2
19		Schottenaustraße 4 Meldemannstraße 12 AT - 1200 Wien	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 9.978 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.408 TEUR	W	I W K	2,2 92,3 5,5
20		Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien	CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.849 TEUR Gesellschafterdarlehen: 20.500 TEUR	W	B W K	0,5 94,8 4,7

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2020 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	59	1998 / 2005 / 2019	4.514	127 / 286	4.339	A, SP, EBK
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	67 / 77	2023	3.352	1.141	5.646	SP, EBK, G, A
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	77	2023	1.485	156	6.070	A, EBK, G, K
07/2022 (Immobilie) 07/2022 (Beteiligung)	76	2022	2.978	41	6.855	A, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	2,3	Private Haushalte	0,4
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	-	Gastgewerbe	8,9
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	-	Gastgewerbe	15,0
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	-	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,8
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	-	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	8,4
6	Herrengaben 54-60 DE - 20459 Hamburg	1,5	Private Haushalte	0,0
7	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	-	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	5,0
8	Kurzekampstraße 1b DE - 38104 Braunschweig	0,6	Gastgewerbe	10,3
9	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	10,2
10	Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	11,9

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
11	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arnhem	4,9	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.372,7	5,3	1.358/1.359	26.890,0/25.000,0	28,3
692,1	6,2	606/690	11.250,0/11.100,0	-
2.452,1	5,7	2.452	43.420,0/43.200,0	30,0
693,1	7,6	687	9.040,0/9.300,0	-
1.607,6	4,0	1.701	38.640,0/41.000,0	33,9
1.334,8	3,9	1.333	34.900,0/32.710,0	36,8
726,4	5,1	726	14.130,0/14.100,0	-
1.117,4	5,3	1.102/1.084	20.950,0/20.900,0	-
1.367,7	5,7	1.368	24.700,0/23.430,0	48,4
895,1	4,6	850	20.140,0/19.160,0	59,8

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
561,9	5,8	537/531	9.960,0/9.330,0	21,8

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2026, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
12	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	4,7	Private Haushalte	-
13	Rivium 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	2,1	Gastgewerbe	-
14	Laaer Wald 1 Stiege 2 AT - 1100 Wien	5,7	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,3
15	Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien	4,9	Private Haushalte	6,8
16	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien	3,4	Private Haushalte	6,5

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

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

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.012,4	6,0	955/970	16.500,0/17.380,0	22,4
1.113,1	5,1	1.101/1.107	22.740,0/20.890,0	-
2.023,4	6,6	1.629/1.610	30.300,0/30.830,0	32,4
1.195,4	3,9	1.166/1.185	30.700,0/30.170,0	33,0
1.406,1	4,1	1.343/1.345	34.060,0/34.000,0	20,6

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2026, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
1	Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	24.623,8	1.731,9	1.187,3	544,6	7,0	172,4	244,2	17
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	11.070,0	1.120,1	553,5	566,6	10,1	110,9	323,5	35
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	43.460,0	3.224,8	1.852,2	1.372,6	7,4	320,7	935,4	35
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	11.500,0	1.001,8	679,3	322,5	8,7	100,2	300,5	36
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	37.470,0	4.154,0	2.248,2	1.905,8	11,1	415,6	1.454,5	42
6	Herrengraben 54-60 DE - 20459 Hamburg	41.485,0	3.708,8	1.866,8	1.842,0	8,9	368,5	1.596,7	52
7	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	14.936,4	1.319,8	886,0	433,8	8,8	131,0	666,0	61
8	Kurzekampstraße 1b DE - 38104 Braunschweig	19.849,8	1.843,2	992,5	850,7	9,3	181,7	938,8	62
9	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	24.200,0	1.981,0	847,0	1.134,0	8,2	200,2	1.034,6	62

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
10	Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	24.500,0	2.062,9	857,5	1.205,4	8,4	204,8	1.348,5	79

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	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
	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG	15.807,2		580,2	-	580,2	3,7	58,0	206,3	55
11	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim		7.028,4	263,6	140,1	123,4	3,7	24,6	63,5	31
12	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim		12.414,2	391,3	247,0	144,3	3,2	38,4	99,2	31
13	Rivium 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel		18.808,2	579,4	376,2	203,2	3,1	57,9	252,6	55
	CMW Beteiligungs GmbH	37,5		-	-	-	-	-	-	-
	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG	137,2		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CMW Austria 01 TopCo GmbH	36.110,4		1.584,2	-	1.584,2	4,4	158,5	1.073,7	55
	CMW Austria 02 HoldCo GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
14	Laaer Wald I Stiege 2 AT - 1100 Wien		28.780,7	351,6	-	351,6	1,2	46,4	216,8	85
	CMW Austria 04 Höchst- stadtplatz GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
15	Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien		34.516,0	343,3	-	343,3	1,0	34,3	252,0	88
	CMW Austria 05 Lorenz- Mandl-Gasse GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
16	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien		38.737,8	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - 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

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	12681 Berlin, Marzahner Chaussee 199-201	W	01/2026

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 36.659 TEUR (10,7 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	2.442	-
Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	4.064	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	2.784	-
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	3.647	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	7.500	-
Evangelische Bank eG, Kassel	0	-
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	0	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	4.543	-
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	4.013	-
LIGA Bank eG, Regensburg	4.000	-
Oberbank AG, München	3.662	-
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	4	-
Summe	36.659	

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.04.2026

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.04.2026

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.04.2026

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.04.2026

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.04.2026

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026- Teil II:

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.380.318,56	1,28
davon Betriebskostenforderungen		2.477.900,44		
davon Mietforderungen		1.902.418,12		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		74.769.175,46	21,92
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		631.620,84	0,19
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10.122.631,89	2,97
bei Immobilien		8.842.649,91		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.279.981,98		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.945.342,53	0,86
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-69.685.000,00	-20,43
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.597.837,49	-0,47
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.193.746,93	-0,64
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.303.104,82	-0,38
davon aus Anteilumsatz		-1.964,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen			-6.806.984,74	-2,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			341.160.263,82	100,00
Anteilwert (EUR)			9,82	
Umlaufende Anteile			34.729.171	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2025 bis zum 30. April 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		511.482,19	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.255.775,70	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		15.781.082,21	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		366.634,21	
Summe der Erträge				19.914.974,31
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-3.614.404,81	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.389.405,72		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-517.464,01		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-630.871,66		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-76.663,42		
2. Steuern			-1.174.888,57	
a) davon inländische Steuern		-657.778,78		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-517.109,79		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-934.160,62	
4. Verwaltungsvergütung			-2.622.524,58	
5. Verwahrstellenvergütung			-87.379,79	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-128.048,64	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-299.558,95	-372.306,90	
Summe der Aufwendungen				-8.933.713,91
III. Ordentlicher Nettoertrag				10.981.260,40

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2025 bis zum 30. April 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			5.466.770,32	
a) aus Immobilien		5.466.770,32		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Realisierte Verluste			-2.500,00	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-2.500,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				5.464.270,32
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-338.024,61	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				16.107.506,11
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			1.952.029,12	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-12.226.828,78	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				-10.274.799,66
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				5.832.706,45

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 19.915 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 511 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 3.256 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (2.630 TEUR), Tilgungszuschüssen (355 TEUR) sowie der Bewirtschaftung der Immobilien (271 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 15.781 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (13.947 TEUR), Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (1.558 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenabrechnungen aus Vorjahren (188 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 367 TEUR enthalten die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 8.934 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 3.614 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (2.389 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (631 TEUR), Instandhaltungskosten (517 TEUR) sowie sonstigen Kosten (77 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 1.175 TEUR beinhaltet inländische (658 TEUR) und ausländische (511 TEUR) Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 934 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 2.623 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 87 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 128 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 372 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 300 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 64 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 5.464 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum realisierten Gewinnen aus dem Verkauf von Immobilien (5.467 TEUR) sowie angefallenen Verlusten aus dem Verkauf von Beteiligungen (-3 TEUR).

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich** in Höhe von -338 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 16.108 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -10.275 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (1.952 TEUR) und Verluste (-12.227 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 5.833 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. April 2026

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 189.472,61	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 16.107.506,11	0,46
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	EUR 16.296.978,72	0,47
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR -1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR -2.751.602,03	-0,08
	EUR -2.752.602,03	-0,08
III. Gesamtausschüttung		
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 13.544.376,69	0,39
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 34.729.171 ausgegebene Anteile	EUR 13.544.376,69	0,39

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 189.472,61 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2026 beträgt 16.107.506,11 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

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

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 2.751.602,03 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 34.729.171 umlaufenden Anteilen beträgt die geplante Ausschüttung am 03.08.2026 insgesamt 13.544.376,69 EUR. Somit werden pro Anteil 0,39 EUR ausgeschüttet.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	9,82 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	34.729.171 Stück

Anhang

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

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

I. Immobilien

I.1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

I.2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 23 I Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 25 I Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauszinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauszinses 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 § 23 I Absatz 1 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet. Entsprechendes gilt für Immobilien, die durch Immobilien-Gesellschaften (§ 234 KAGB) gehalten werden.

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

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

1.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

1.4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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. Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

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

3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

3.11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

Anhang

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

4. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

5. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,08 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,19 %
Transaktionskosten	1.095.440,03 EUR

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

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 7 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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

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

Im Berichtszeitraum sind **Transaktionskosten** in Höhe von 1.095.440,03 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 3.256 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (2.630 TEUR), Tilgungszuschüssen (355 TEUR) sowie der Bewirtschaftung der Immobilien (271 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 372 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 300 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 64 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	5.071.245,56 EUR
Davon feste Vergütung	4.220.568,60 EUR
Davon variable Vergütungen	850.676,96 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2025)	49
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.	2.393.367,80 EUR
Davon an Führungskräfte	2.294.009,82 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	99.357,98 EUR

III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

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

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

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

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,13
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,24

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

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

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

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

Name des Produkts:

Catella Modernes Wohnen

Unternehmenskennung (LEI-Code):

5299001MTQ3ZPUGLFN69

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ ☐ ☐ Ja

☐ ☒ ☒ Nein

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

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

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

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

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

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

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

☐ mit einem sozialen Ziel

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



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

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

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

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

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

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

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

Konkret ist eine Reduzierung erreicht, wenn die Emissionen der CO₂-Äquivalenten einer Immobilie, gemessen in CO₂e kg/m²/p.a., d.h. den Emissionen von CO₂e in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, in Einklang mit den von CRREM veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO₂e-Emissionen (<2°C Ziel, „**CRREM Zielpfad**“) stehen.

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

Ab dem Jahr 2030 müssen die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens fallen, verbindlich auf dem CRREM-Zielpfad (< 2,0 Grad-Ziel bis 2050) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungszielpfad entsprechen oder darunter liegen. Bis zum Jahr 2030 („CRREM-Übergangsphase“) erfolgt die Berichterstattung über die entsprechende Entwicklung der betroffenen Immobilien des Sondervermögens einmal pro Jahr, wobei die Zielvorgabe des Jahres 2030 noch nicht verpflichtend erreicht werden muss, vielmehr wird überprüft, welche Abweichung zwischen der Immobilie und dem im CRREM-Tool ausgewiesenen Wert in CO₂e kg/m²/p.a. je Nutzungsklasse für das Jahr 2030 besteht.

● Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die Objekte des Catella Modernes Wohnen emittierten durchschnittlich 29,7 kg CO₂e /m²/p.a. Zum Stichtag erfüllen 8 von insgesamt 16 Immobilien des Sondervermögens bzw. 51,2 % (verkehrswertgewichtet) die CRREM Vorgaben (<2°C CRREM Zielpfad). Die Ermittlung der CO₂ Emissionen erfolgt

mittels einer zentralen Datenplattform durch Verwendung von Verbrauchs- oder Energieausweisdaten der jeweiligen Objekte. Nicht vorhandene oder nicht nachvollziehbare Daten werden mit Hilfe eines externen Datenanbieters durch "Proxy"-Werte (Schätzwerte) ersetzt. Diese verwendeten Schätzwerte des externen Dienstleisters basieren auf konservativen Marktdurchschnittsdaten, welche einen dementsprechenden Einfluss auf die Ergebnisse haben.

... und wie im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Die Objekte des Catella Modernes Wohnen emittierten im Geschäftsjahr 2024/2025 durchschnittlich 28,2 kg CO₂e /m²/p.a. Zum Vorjahres-Stichtag erfüllten 10 von insgesamt 17 Immobilien des Sondervermögens bzw. 65,4 % (verkehrswertgewichtet) die CRREM Vorgaben (<2°C CRREM Zielpfad).

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

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

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

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



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

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

(i) Engagement in fossilen Brennstoffen

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

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

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

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

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

(ii) Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz getätigt. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. Juni, 30. September, 31. Dezember und 31. März) beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (Coverage-Ratio: 92,1 %) 14,5 % der Investitionen des Sondervermögens.

(iii) Abfallerzeugung im Betrieb

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

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallentsorgung bzw. einem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet waren, getätigt. Im Berichtszeitraum (Durchschnitt aus den Quartalswerten 30. Juni, 30. September, 31. Dezember und 31. März) beträgt der Anteil von Immobilien, welche mit keinem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet sind (Coverage-Ratio: 100,0 %), 5,4 % der Investitionen des Sondervermögens.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.05.2025 - 30.04.2026

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Berlin, Marzahner Chaussee 199-201	Immobilien Sektor	9,64%	Deutschland
Hamburg, Kronsaaßweg 88	Immobilien Sektor	8,58%	Deutschland
Berlin, Alfred-Jung-Straße 12	Immobilien Sektor	8,06%	Deutschland
Wien, Lorenz-Mandl-Gasse 19,21	Immobilien Sektor	6,84%	Österreich
Hamburg, Herrengraben 54-60	Immobilien Sektor	6,82%	Deutschland
Wien, Schottenaustraße 4	Immobilien Sektor	6,09%	Österreich
Wien, Laaer Wald 1 Stiege 2	Immobilien Sektor	6,09%	Österreich
Mainz, Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a	Immobilien Sektor	5,20%	Deutschland

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Leipzig, Sternheimstraße 11	Immobilien Sektor	4,89%	Deutschland
Le Capelle aan den IJssel, Rivium 1e Straat 121	Immobilien Sektor	4,35%	Niederlande
Braunschweig, Kurzekampstraße 1b	Immobilien Sektor	4,21%	Deutschland
Leipzig, Tauchaer Straße 300,302	Immobilien Sektor	4,00%	Deutschland
Arnhem, Kroonpark 10	Immobilien Sektor	3,35%	Niederlande
Marseille, Rue Saint-Pierre 299	Immobilien Sektor	2,85%	Frankreich
Wolfsburg, Amtsstraße 45,47	Immobilien Sektor	2,24%	Deutschland



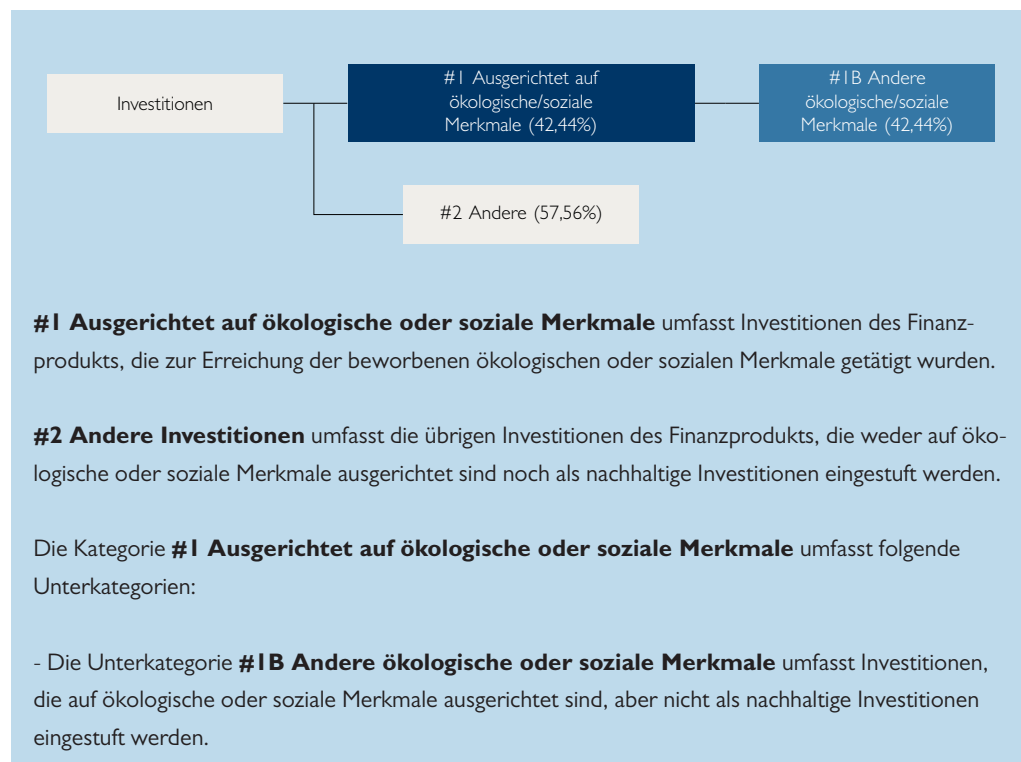
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Wie sah die Vermögensallokation aus?

	in EUR	in % der Vermögenswerte
Fondsebene:		
Immobilien	241.980.000,00	52,0 %
Liquiditätsanlagen	36.659.051,09	8,0 %
Sonstige Vermögensgegenstände	16.206.191,13	3,5 %
Beteiligungsebene:		
Immobilien	143.430.000,00	30,9 %
Liquiditätsanlagen	19.986.119,63	4,3 %
Sonstige Vermögensgegenstände	6.704.493,78	1,3 %
Summe der Vermögensgegenstände	464.965.855,63	100,0 %

Im Berichtszeitraum erfüllen 42,4 % der Investitionen das ökologische Merkmal Reduzierung von CO₂e-Emissionen (<2°C Ziel, CRREM Zielpfad). Dieser Wert berechnet sich aus dem Immobilienvermögen (direkt und über Beteiligungen gehalten) in Höhe von 82,9 % und dem Anteil der Immobilieninvestitionen, die auf dem CRREM Zielpfad liegen, in Höhe von 51,2 % (vgl. #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale in nachfolgender Grafik).



● In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.

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



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

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

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

☐ Ja:

☐ In fossiles Gas

☐ In Kernenergie

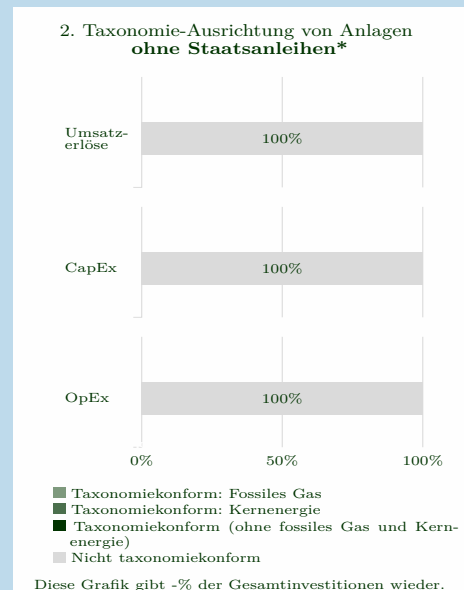
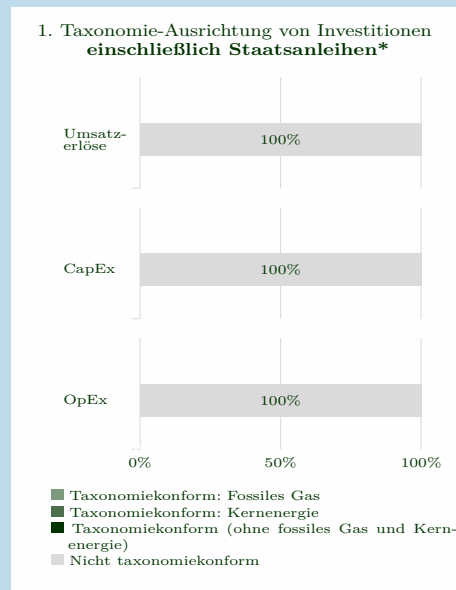
☒ Nein

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

Taxonmiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



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

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

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

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

Für das Sondervermögen wurden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung und/oder der EU-Taxonomie getätigt. Der Anteil an Übergangsaktivitäten und ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie betrug daher 0 %.

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

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

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



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

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



- **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

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



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

17,1 % der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände angelegt. Hierbei wurde weder ein bestimmter Anlagezweck verfolgt noch bestand ein ökologischer und sozialer Mindestschutz.

40,5 % war in Immobilien investiert, die im Berichtszeitraum nicht die Anforderungen an das festgelegte ökologische Merkmal erfüllten.



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

Die Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte ist fester Bestandteil unseres Investmentprozesses. Konkret fließen entsprechende Nachhaltigkeitskennzahlen direkt in unsere Anlageentscheidungen ein, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf der schrittweisen Dekarbonisierung des Portfolios liegt.

Als Steuerungsinstrument nutzen wir Deepki. Diese Plattform erlaubt es uns, den energetischen Zustand jedes einzelnen Objekts laufend zu beobachten, Schwachstellen frühzeitig zu erkennen und daraus passgenaue Maßnahmen abzuleiten – mit dem klaren Ziel, den Energiebedarf unserer Liegenschaften perspektivisch zu senken.

Unsere Klimastrategie folgt im operativen Geschäft drei eng miteinander verzahnten Stoßrichtungen. Steht der Austausch zentraler Gebäudekomponenten ohnehin an – etwa bei Fenstern, Heizungsanlagen oder vergleichbaren technischen Einrichtungen –, nutzen wir diese Gelegenheit konsequent zur energetischen Aufwertung. Anstelle eines reinen Eins-zu-eins-Ersatzes prüfen wir in jedem Einzelfall, welche Alternative das beste Verhältnis zwischen Investitionsaufwand, Gebäudequalität und langfristiger Energieeffizienz bietet.

Darüber hinaus richten wir unsere Investitionsentscheidungen konsequent am wirtschaftlichen Nutzen aus. Vorrang haben Maßnahmen mit positivem Kapitalwert – also solche, die entweder die Ertragsseite stärken oder die laufenden Bewirtschaftungskosten spürbar reduzieren. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit Hand in Hand gehen und nicht in Konkurrenz zueinander treten.

Ergänzend setzen wir auf eine Reihe kleinerer, im laufenden Betrieb umsetzbarer Hebel, deren Wirtschaftlichkeit sich bereits vielfach bewährt hat. Hierzu zählen unter anderem der sukzessive Umstieg auf energiesparende Beleuchtungssysteme, der Einbau von Bewegungs- und Präsenzmeldern in gemeinschaftlich genutzten Bereichen sowie die Ausstattung der Objekte mit intelligenten Zählersystemen. Parallel dazu prüfen wir bei geeigneten Liegenschaften systematisch das Potenzial der Dachflächen für den späteren Aufbau von Photovoltaikanlagen.

In ihrer Gesamtheit tragen diese Maßnahmen dazu bei, die ökologische Qualität unseres Bestands kontinuierlich zu verbessern. Gleichzeitig erhöhen sie den Nutzungskomfort für unsere Mieterinnen und Mieter und leisten einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Wertstabilität sowie zur nachhaltigen Ertragskraft des Fonds.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

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

- Für das Sondervermögen wurde kein Referenzwert festgelegt.

München, 15. Juli 2026

Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstandssprecher



Olena Posiko
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Catella Modernes Wohnen – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2025 bis zum 30. April 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2025 bis zum 30. April 2026 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

Berlin, den 15. Juli 2026

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

gez. Pekarek
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

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

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

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.04.2025 bis 30.04.2026

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2025 bis 30.04.2026

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2025 bis 30.04.2026

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2025 bis 30.04.2026

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	263.380	-	263.380	31.471	86.177	
Frankreich	23.486	-	23.486	548	-	
Gesamt direkt gehalten	286.867	-	286.867	32.018	86.177	
indirekt gehalten						
Deutschland	-	-	-	17	-	
Niederlande	-	47.822	47.822	1.556	5.900	
Österreich	-	94.674	94.674	6.480	29.697	
Gesamt indirekt gehalten	-	142.496	142.496	8.053	35.597	
Gesamt direkt und indirekt	286.867	142.496	429.363	40.071	121.774	350.731

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
direkt gehalten									
Deutschland	218.695	10.803	1.595	-	-3.215	-1.975	-503	-1.620	-2.478
Frankreich	23.285	1.414	-	-	-335	-231	-	-335	-231
Gesamt direkt gehalten	241.980	12.217	1.595	-	-3.550	-2.206	-503	-1.955	-2.709
indirekt gehalten									
Deutschland	-	-	-	-	-	-58	-	-	-58
Österreich	95.030	4.139	1.125	-	-1.246	-159	198	-121	39
Niederlande	48.400	2.601	1.140	-	-20	-121	-290	1.120	-410
Gesamt indirekt gehalten	143.430	6.740	2.265	-	-1.266	-338	-91	999	-429
Gesamt direkt und indirekt	385.410	18.957	3.860	-	-4.816	-2.544	-594	-956	-3.138

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	1,7	0,8	0,0	0,0	95,9	0,0	1,6	0,0	
Frankreich	0,0	6,0	0,0	0,0	92,8	0,0	1,2	0,0	
Gesamt direkt gehalten	1,5	1,4	0,0	0,0	95,5	0,0	1,5	0,0	
indirekt gehalten									
Niederlande	0,0	0,5	0,0	0,0	95,7	0,0	3,2	0,5	
Österreich	3,6	0,0	0,0	0,6	91,5	0,0	4,3	0,1	
Gesamt indirekt gehalten	2,2	0,2	0,0	0,4	93,0	0,0	3,9	0,2	
Gesamt direkt und indirekt	1,8	1,0	0,0	0,1	94,6	0,0	2,4	0,1	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,1	0,0	99,0
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Gesamt direkt gehalten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,1	0,0	99,1
indirekt gehalten									
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	2,3	0,0	96,4
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,4	4,1	0,0	0,4	0,0	95,1
Gesamt indirekt gehalten	0,0	0,0	0,0	0,3	3,0	0,0	1,1	0,0	95,6
Gesamt direkt und indirekt	0,0	0,0	0,0	0,1	1,6	0,0	0,5	0,0	97,8

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.04.2026.

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036+
direkt gehalten												
Deutschland	25,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	15,0	5,5	53,3
Frankreich	0,0	0,0	48,8	0,0	0,0	6,0	45,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt direkt gehalten	22,1	0,6	5,7	0,0	0,0	0,7	5,3	0,4	0,0	13,2	4,9	47,1
indirekt gehalten												
Niederlande	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	6,9	37,3	2,9	5,4	0,0	0,0	1,9	14,6	23,1	4,8	2,9	0,0
Gesamt indirekt gehalten	41,3	23,5	1,9	3,4	0,0	0,0	1,2	9,2	14,6	3,0	1,9	0,0
Gesamt direkt und indirekt	29,1	9,0	4,3	1,3	0,0	0,4	3,8	3,6	5,3	9,5	3,8	29,9

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2025/2026	Berichtszeitraum 2024/2025	Berichtszeitraum 2023/2024	Berichtszeitraum 2022/2023
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,0	4,6	4,3	4,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-0,7	-0,9	-0,8
Nettoertrag	4,0	3,9	3,4	3,3
Wertänderungen	-0,8	0,4	-5,3	1,0
Ertragsteuern	-0,3	-0,3	-0,1	0,0
latente Steuern	-0,1	-0,3	-0,2	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,8	3,6	-2,2	3,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,3	4,4	-3,5	4,4
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,3	4,4	-3,5	4,4
II. Liquidität	1,5	2,3	2,9	-0,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	1,2	3,0	-3,4	2,2

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

² nach BVI-Methode

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilwert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds für Geschäftsjahre, die vor dem 10. Februar 2026 begonnen haben, als sonstige inländische Einkünfte und für Geschäftsjahre, die nach dem 9. Februar 2026 begonnen haben, als inländische Immobilienerträge körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag.

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

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

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 2. Januar 2026 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 3,20 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 13. Januar 2026, BStBl. 2026 I (dort Seite 155), die Vorabpauschale für 2026 unter Anwendung des Basiszins ermittelt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Pri-

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Ein Anleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

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

Wegzugsbesteuerung

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit sie nicht auf sonstige inländische Einkünfte nach § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 InvStG entfällt (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9.2.2026 begonnen haben) und soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die entweder auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, oder (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9.2.2026 begonnen haben) die auf nicht unter § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 InvStG fallende, aber bei Vereinnahmung keinem Steuerabzug unterliegende sonstige inländische Einkünfte entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 2. Januar 2026 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 3,20 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 13. Januar 2026, BStBl. 2026 I (dort Seite 155), die Vorabpauschale für 2026 unter Anwendung des Basiszins ermittelt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Catella Modernes Wohnen nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung ggf. jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind ggf. die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2026 mindestens 351.448 Anteile am Sondervermögen Catella Modernes Wohnen hielten.

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

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am Januar 5 Prozent oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Hinweis:

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

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2025

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2025

8.332 TEUR

Aufsichtsrat

Dominik Röhrich - ab 01.05.2026

Aufsichtsratsvorsitzender (ab 19.05.2026)

Catella Investment Management Advisory GmbH, München

Head of Investment Management Europe

Johanna Bjärnemyr

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Catella AB (publ), Schweden

Chief Legal Officer (CLO)

Sebastian H. Lohmer - ab 19.05.2026

Hamburg

Unternehmensberater

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender (bis 18.05.2026)

Catella AB (publ), Schweden

Senior Advisor

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Michel Fischier - ab 13.05.2025 - bis

30.04.2026

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer (CFO)

Prof. Dr. Karl Hamberger - bis

03.03.2026

Pentling

Rechtsanwalt, Steuerberater

Vorstand

Olena Posiko

Dr. Bernd Thalmeier

Gesellschafter

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

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

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Montrouge:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2025

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2025

2.640.314 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heidestraße 58

10557 Berlin

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

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

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Thore Simon - bis 30.06.2025

Dipl.-Oec.

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

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

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

Timo Bärwolf - bis 30.06.2025

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

IHK-Fachwirt

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

Dirk Esselmann - ab 01.07.2025

Dip. Ing. Bauingenieur

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

Tobias Gilich - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

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

b) Ankaufsbewerter

Timo Bill - bis 31.12.2025

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

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

Klaus Edenharter - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

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

Nils Hülshoff - ab 01.07.2025

Dipl.-Kfm.

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

Genadi Mladenov - ab 01.07.2025

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

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

Reinhard Möller - bis 31.12.2025

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Thorsten Schröder - bis 30.06.2025

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

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

Dr. Martin Töllner - bis 30.06.2025

Dipl.-Ing., Architekt

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

Carsten Troff - bis 30.06.2025

Dipl.-Volkswirt

DIAZert - Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Investment nach DIN EN ISO/IEC 17024

Dr. Björn Haack - ab 01.01.2026

Dipl.-Ing.

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

Manuel Kaltner - ab 01.01.2026

Dipl.-SV (DIA)

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

Anlageausschuss

Bernhard Pfeiler

Catella Real Estate AG

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Markus Borgert

DKM Darlehnskasse Münster eG

Robert Schleifenbaum

Sparkasse an Volme und Ruhr AöR

Sebastian Fischer

Sparkasse Wetzlar

Thomas Albrecht

Evangelische Bank

Michael Renz

Sparkasse Hochfranken

Matthias Seeger

Sparkasse Zollernalb

Rainer Nickels

Kreissparkasse Bitburg-Prüm

Stefan Kerstein

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

Bernd Frei

Sparkasse Hochrhein

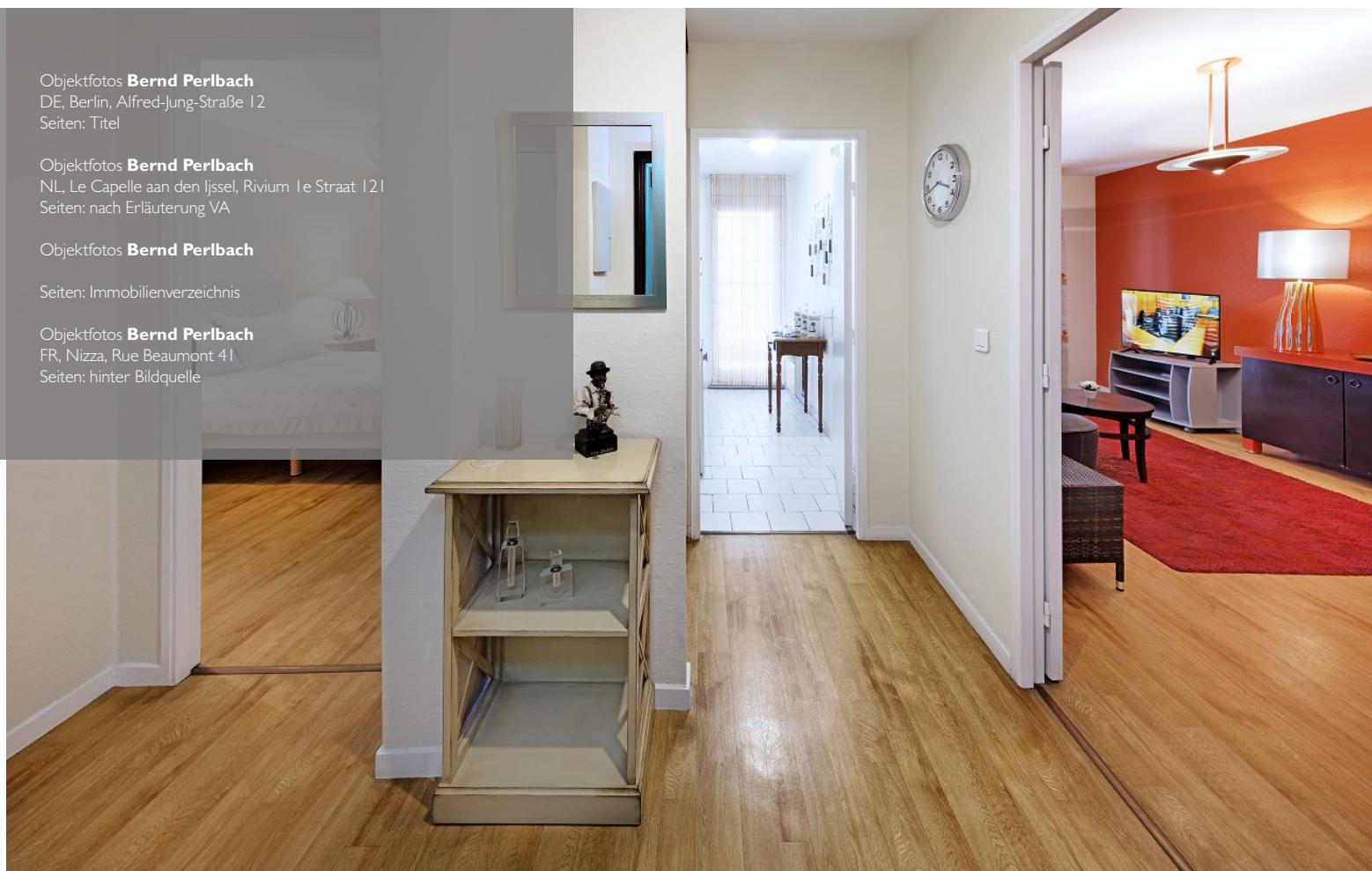
Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Berlin, Alfred-Jung-Straße 12
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**
NL, Le Capelle aan den IJssel, Rivium 1e Straat 121
Seiten: nach Erläuterung VA

Objektfotos **Bernd Perlbach**

Seiten: Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**
FR, Nizza, Rue Beaumont 41
Seiten: hinter Bildquelle





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Olena Posiko
Dr. Bernd Thalmeier

Aufsichtsrat:

Dominik Röhrich - ab 01.05.2026
Johanna Bjärnemyr
Sebastian H. Lohmer - ab 19.05.2026
Timo Nurminen
Bernd Schöffel
Michel Fischier - ab 13.05.2025 - bis 30.04.2026
Prof. Dr. Karl Hamberger - bis 03.03.2026

www.catella.com/aifm