



CATELLA

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2025

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.05.2025	Stand 31.05.2024	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	359.317	319.686	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	51.101	-24.444	TEUR
Finanzierungsquote ²	29,0	26,4	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	489.165	430.850	TEUR
davon direkt gehalten	489.165	430.850	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	17	13	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	2	0	
Vermietungsquote ³	90,2	92,5	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	24.726	21.547	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-8.064	-15.010	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	16.662	6.537	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	4,6	2,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
Berichtszeitraum ¹	-0,5	-16,8	%
seit Auflage ⁹	174,7	176,0	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	18.730.130	16.185.956	Stück
Anteilwert	19,18	19,75	EUR
Ausgabepreis ¹⁰	20,14	20,74	EUR
Rücknahmepreis ¹¹	18,22	18,76	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	26.09.2025	02.09.2024	
Ausschüttung je Anteil	0,19	0,48	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,12	1,06	%

Auflage des Fonds: 24.02.2010
 ISIN: DE000A0YFRV7
 WKN: A0YFRV
 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 01.06.2024 bis 31.05.2025, im Vergleichszeitraum vom 01.06.2023 bis 31.05.2024.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).
- 4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
- 5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- 6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- 7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- 8 Wertentwicklung nach BVI-Methode; dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.
- 9 Angabe zum 31.05.2025 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2025, Angabe zum 31.05.2024 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2024.
- 10 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.
- 11 Anteilwert inklusive des vertraglich vereinbarten Rücknahmeabschlags von 5 %.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	17
Entwicklung des Sondervermögens	18
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	32
Übersicht Anschaffungskosten	36
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	39
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil II:	40
Bestand der Liquidität	40
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil III:	42
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	42
Ertrags- und Aufwandsrechnung	43
Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2025	47
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	48
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	48
Sonstige Käufe und Verkäufe	48
Anhang	49
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	61
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	64
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	67
Steuerliche Hinweise	68
Gremien	79

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin,

sehr geehrter Anleger,

das Publikums-Immobilien-Sondervermögen Catella MAX wurde am 24. Februar 2010 aufgelegt und wird von der Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Das Anlageziel des Fonds besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes nachhaltige Erträge zu erwirtschaften. Für das Sondervermögen investiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft in der wirtschafts-starken Metropolregion München. Bevorzugt werden zentrale Lagen bzw. attraktive Entwicklungen. Entsprechend der Nutzungsarten – u.a. Wohnen, Büro, Einzelhandel – werden Strategien identifiziert, in die bevorzugt investiert wird. Ziel ist eine hohe Diversifikation in Gebäudetyp und Mieterstruktur, die jedenfalls im gewerblichen Bereich ihr Pendant in der Wirtschaftsstruktur der Zielregion findet. Zudem besteht die Möglichkeit, auch in Entwicklungs- und Restrukturierungsprojekte zu investieren.

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

Makroökonomische Gegebenheiten

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich im Jahr 2024 sowie in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin in einem turbulenten Umfeld. Die gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen führten dazu, dass es in Deutschland ebenfalls im Jahr 2024 zu einem Rückgang der realen Wirtschaftsleistung kam (-0,2 %).¹ Im ersten Halbjahr 2025 führte vor allem die Handelspolitik des US-Präsidenten Donald Trumps zu einer deutlichen Zunahme der Unsicherheiten auf den internationalen Märkten. Deutschland als exportorientierte Volkswirtschaft war in diesem Zusammenhang vor allem mit Unsicherheiten konfrontiert. Trotz dieser Gemengelage entwickelte sich die deutsche Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2025 positiv. So stieg das reale Bruttoinlandsprodukt Deutschlands im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 % an.²

Von zentraler Bedeutung für die ökonomischen Entwicklungen in Deutschland waren in den zurückliegenden Jahren die Entwicklung der Inflation in der Eurozone sowie die damit verbundene Reaktion der Europäischen Zentralbank (EZB). Nachdem sich in den Jahren 2022 und 2023 Inflationsraten im Euroraum etabliert hatten, die deutlich oberhalb des Zieles der EZB einzuordnen waren, kam es im Jahr 2024 zu einer Annäherung der Teuerungsrate an das EZB-Ziel.³ Die Zentralbank des Euroraumes reagiert auf diese Entwicklung mit einem Zinssenkungszyklus. Zwischen Juni 2024 und Juni 2025 reduzierte die EZB den Leitzins (Einlagefazilität) von 4,00 % auf 2,00 %.⁴ Die Annäherung der Inflation an das EZB-Ziel sowie die deutliche Reduktion des Leitzinsniveaus in der Eurozone wirken positiv auf die deutsche Volkswirtschaft. Dennoch bleibt das gesamtwirtschaftliche Umfeld Deutschlands weiterhin turbulent. Eine Prognose für die kommenden Jahre ist somit mit hoher Unsicherheit behaftet. Von zentraler Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Deutschland wird sein, ob die Investitionsprogramme der Bundesregierung (Infrastruktur und Verteidigung) ein nachhaltiges Wachstum initiieren können und wie sich Trumps Handelspolitik weiterentwickeln wird.

München gilt als ein wichtiger Baustein der deutschen Volkswirtschaft. Ein diversifizierter Branchenmix mit etablierten internationalen Konzernen sowie eine dynamische Startup-Szene in Kombination mit einem renommierten universitären Umfeld führen zu einer enormen wirtschaftlichen Stärke der Region. Es ist zu erwarten, dass auch in den kommenden Jahren der Wirtschaftsstandort München von diesen Rahmenbedingungen profitieren wird.

Tätigkeitsbericht

Der Immobilienmarkt in München

Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen haben einen großen Einfluss auf Immobilienmärkte. So beeinflussten auch die ökonomischen Turbulenzen der vergangenen Jahre den deutschen Immobilienmarkt. Vor allem aufgrund des deutlichen Anstieges des Zinsniveaus kam es auf dem deutschen Transaktionsmarkt zu einem Einbruch der Nachfrage. Im Jahr 2024 stabilisierte sich jedoch der deutsche Investmentmarkt wieder. Nach einem dynamischen vierten Quartal konnte für das Jahr 2024 ein Transaktionsvolumen auf dem deutschen Markt von über 35 Mrd. EUR bilanziert werden. Damit lag das Investitionsvolumen im Jahr 2024 in Deutschland rund 14 % oberhalb des Vorjahresniveaus.⁵ Im ersten Quartal 2025 kam es zu einer Fortsetzung der Stabilisierung des deutschen Investmentmarktes. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle lag im ersten Quartal 2025 das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Markt mit 7,9 Mrd. EUR 26 % oberhalb des Wertes des Vorjahresquartals.⁶ Die Stabilisierung des Investmentmarktes zeigt sich ebenfalls in der Entwicklung der Renditen auf dem deutschen Immobilienmarkt. So war ein Ende der Renditeerhöhungen auf zahlreichen Teilmärkten des deutschen Investmentmarktes zu bilanzieren.⁷ Auch auf dem Immobilienmarkt München spiegelte sich die Stabilisierung des Investmentmarktes in der Entwicklung der Renditen wider. So blieben die Spitzen-Nettoanfangsrenditen für Büroobjekte in Top-Lagen auf dem Immobilienmarkt München zwischen Q1 2024 und Q1 2025 auf einem konstanten Niveau. Die durchschnittlichen Faktoren für Mehrfamilienhäuser auf dem Immobilienmarkt München zeigten in diesem Zeitraum bereits erste moderate Aufwärtstendenzen.⁸

Der Mietmarkt München zeigt sich auch in dem aktuellen turbulenten gesamtwirtschaftlichen Umfeld robust. München gilt als wichtiger internationaler Wirtschaftsstandort. So haben bspw. zahlreiche Dax-Konzerne ihren Hauptsitz in der bayerischen Landeshauptstadt. Darüber hinaus besitzt eine große Anzahl an Unternehmen aus dem Ausland sowie aus weiteren Regionen Deutschlands einen Standort in München. Aufgrund dessen ist auf dem Immobilienmarkt München ein hoher Bedarf an Büroflächen vorhanden. Aktuelle Marktentwicklungen zeigen, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen auf moderne Flächen in zentralen Lagen großer Metropolen fokussiert. So trifft auch in zentralen Lagen des Büromarktes Münchens eine hohe Nachfrage auf eine Flächenknappheit. Dies hat zur Folge, dass trotz der makroökonomischen Unsicherheiten weiterhin steigende Spitzenmieten auf dem Büroimmobilienmarkt München zu bilanzieren sind. So lag das Niveau der Spitzenmieten für Büroflächen in München in Q1 2025 oberhalb des Niveaus des Vorjahresquartals.⁹

Aufgrund der ökonomischen Stärke Münchens verfügt der Wohnungsmarkt der bayerischen Metropole über eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das breite Angebot an Arbeitsplätzen führt darüber hinaus zu einer erwarteten Fortführung des Bevölkerungswachstums, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter zunehmen wird. Die Kombination aus hoher Nachfrage und einem begrenzten Angebot an Wohnraum hatte zur Folge, dass es auch in dem zurückliegenden Jahr in München zu steigenden Wohnungsmieten kam. So lag das Niveau der Durchschnittsmieten für wiedervermietete Wohnungen in München in Q1 2025 oberhalb des Vorjahresniveaus.¹⁰

Es wird deutlich, dass der Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt München von der wirtschaftlichen Stärke des Standortes profitiert. Aufgrund des positiven Ausblicks für den Wirtschaftsstandort München ist zu erwarten, dass auch in Zukunft der Immobilienmarkt München von diesen Rahmenbedingungen positiv beeinflusst wird.

Performance

Der Catella MAX konnte seit Auflage (24.02.2010) eine Gesamtrendite nach BVI von 174,7 % erwirtschaften (Stand: 31.05.2025). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von rd. 6,9 % p.a. (geometrisches Mittel) bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. Im Geschäftsjahr 2024/2025 (01.06.2024 bis 31.05.2025) hat der Catella MAX eine BVI-Gesamtrendite von -0,5 % realisiert.

Tätigkeitsbericht

Hauptanlagerisiken

Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Investments in München ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

Wesentliche Adressausfallrisiken, denen die Catella Real Estate AG bei der Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen ausgesetzt ist, sind der Ausfall von Mieterträgen aufgrund der Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit 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. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit geringe Zinsänderungsrisiken.

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

Unter operationellem Risiko wird insbesondere das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen verstanden, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft resultiert.

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

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

Tätigkeitsbericht

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.05.2025 rd. 24,7 Mio. EUR (rd. 6,9 % des Nettofondsvermögens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 6,8 Mio. EUR.

Käufe/Verkäufe

Innerhalb der Berichtsperiode konnten zwei Verkäufe aus dem Sondervermögen realisiert werden. Der Verkauf des Bürogebäudes „Neue Balan“ in der Claudius-Keller-Straße 7 in München wurde am 27. März 2024 beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie erfolgte am 16. Juli 2024. Der Verkauf konnte oberhalb des Verkehrswertes realisiert werden.

Der Verkauf des Wohngebäudes „Adlzreiterstraße“ in der Adlzreiterstraße 14 in München wurde am 12.04.2024 beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Oktober 2024. Auch dieser Verkauf konnte oberhalb des Verkehrswertes realisiert werden.

Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX beträgt 9,8 % (Stand 31.05.2025). Der Leerstand ist maßgeblich bedingt durch die Objekte „München, Luisenstraße“, „München, Schwanthalerstraße“, „München, Landsberger Straße“, „München, Riesenfeldstraße“, „München, Nymphenburger Straße“, „Regensburg, Blumenstraße“ und „Fürth, Hornschuchpromenade“. Bei den Objekten „München, Luisenstraße“, „München, Landsberger Straße“ und „München, Nymphenburger Straße“ werden ein Teil der leerstehenden Flächen derzeit für Mieter ausgebaut. Im Zeitverlauf reduziert sich die Leerstandsquote hier entsprechend. Die restlichen Flächen befinden sich derzeit in der Vermarktung.

Strategische Ausrichtung des Catella MAX

Im Mai 2023 wurde die Einstellung der Ausgabe von neuen Anteilen am Sondervermögen wieder aufgehoben („Cash Stop“). Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Metropolregion München sowie den verzeichneten Kaufpreiserückgängen bieten sich derzeit attraktive Kaufgelegenheiten. Zudem ist der Fokus auf die Bestandsoptimierung gerichtet, um die Objektqualität durch kontinuierliche Sanierung und Nutzung von Baurechtsreserven langfristig zu sichern und zu steigern. Darüber hinaus soll die Vermietungsquote durch aktives Asset Management weiter gesteigert und wieder dauerhaft nahe der Vollvermietung etabliert werden.

Mit Ablauf des 31. Mai 2024 (24 Uhr) ist die mit Veröffentlichung vom 17. April 2024 angekündigte Verschmelzung des von der Catella Real Estate AG verwalteten Immobilien-Sondervermögens „Catella Bavaria“ auf das ebenfalls von der Catella Real Estate AG verwaltete Immobilien-Sondervermögen „Catella MAX“ wirksam geworden. Das übertragende Sondervermögen ist durch Übertragung sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf das übernehmende Sondervermögen verschmolzen worden. Die Anleger des übertragenden Sondervermögens sind mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung Anleger des übernehmenden Sondervermögens geworden. Das Umtauschverhältnis der Anteile betrug 1 zu 0,47648365, d.h., jeder Anleger hat für einen Anteil am „Catella Bavaria“ 0,47648365 Anteile am „Catella MAX“ erhalten.

Tätigkeitsbericht

Weitere Informationen zur Verschmelzung finden Sie auf der Homepage der Gesellschaft unter www.catella.com/immobilienfonds.

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html.

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

³ Eurostat (2025), https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_manr__custom_17108417/default/table?lang=en.

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

⁵ Jones Lang LaSalle (2025), <https://www.jll.de/de/presse/Immobilieninvestments-ziehen-zum-Ende-des-Jahres-2024-nochmals-an>.

⁶ Jones Lang LaSalle (2025), <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>.

⁷ Savills (2025), https://www.savills.com/research_articles/255800/288980-0.

⁸ RIWIS (2025), (Keine öffentliche Datenbank).

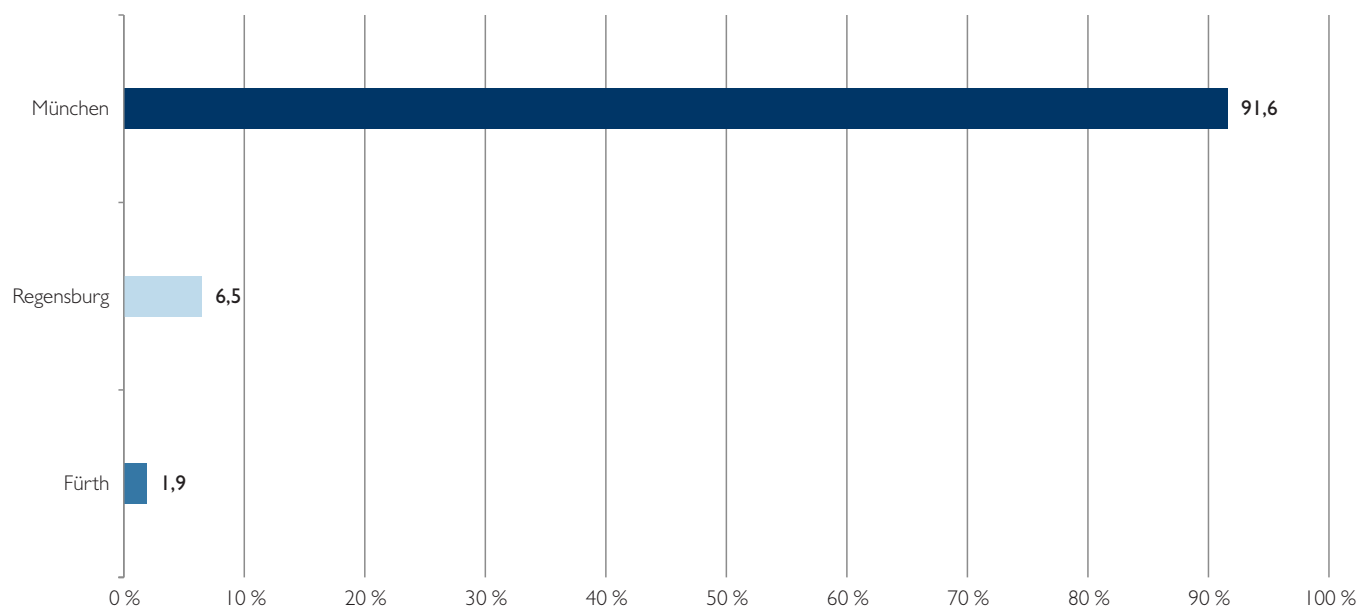
⁹ RIWIS (2025), (Keine öffentliche Datenbank).

¹⁰ RIWIS (2025), (Keine öffentliche Datenbank).

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

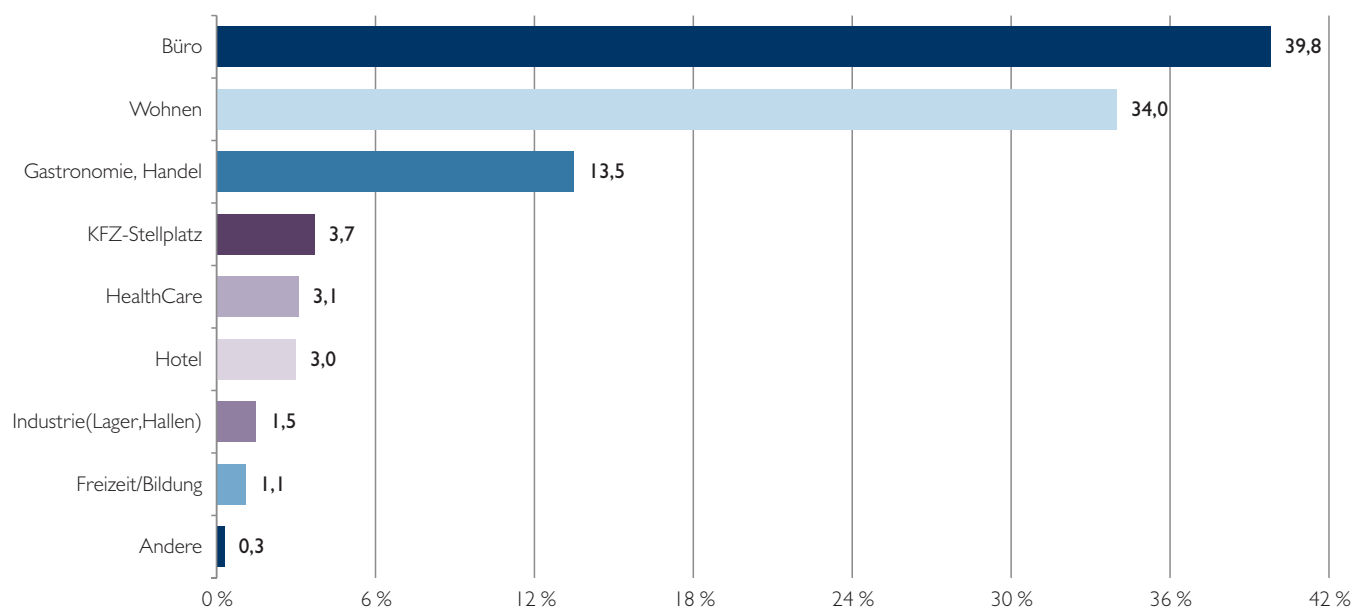
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

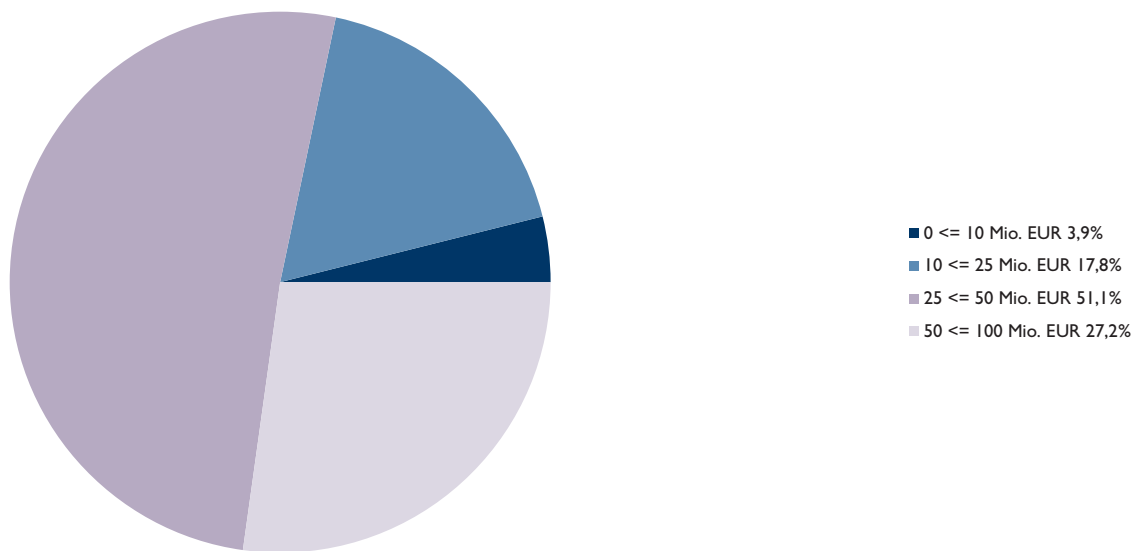
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

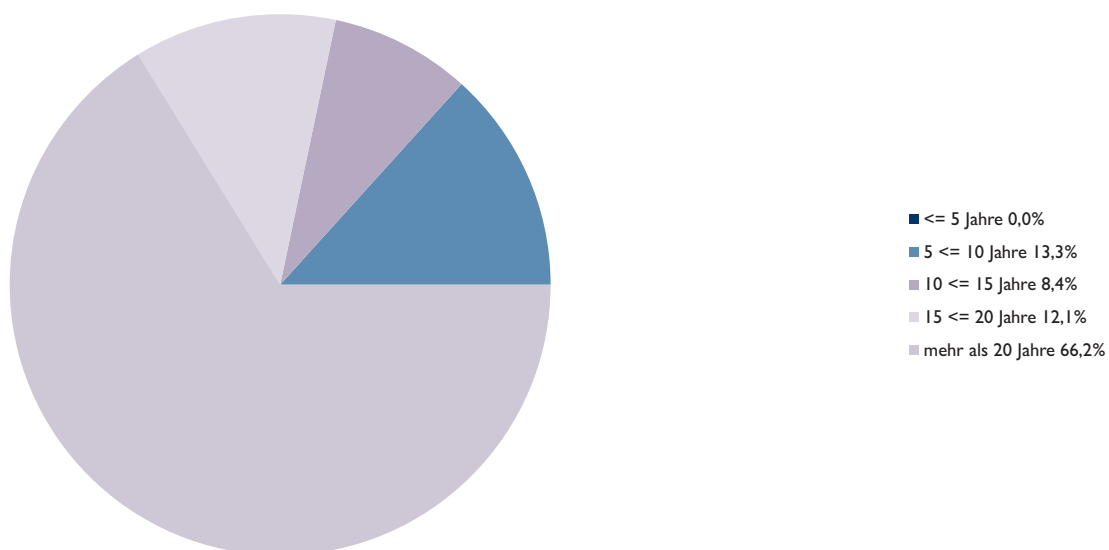
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

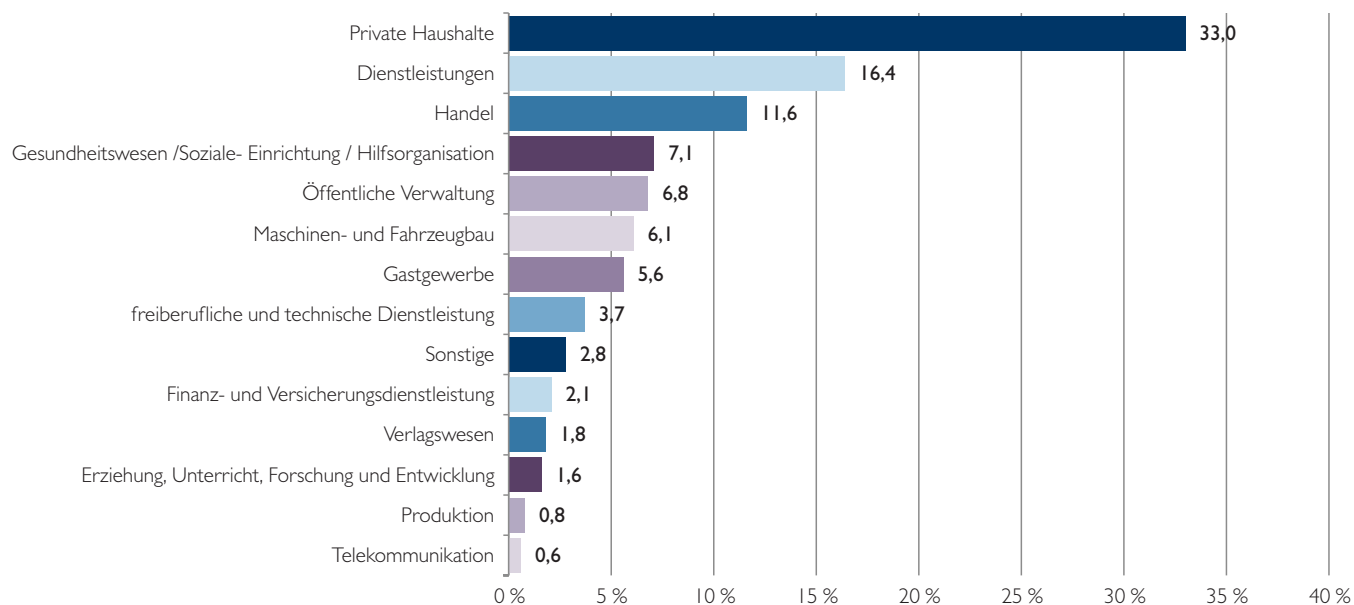
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe, Energieversorgung, Grundstücks- und Wohnungswesen, Kunst, Unterhaltung und Erholung

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	141.665	29,0	0,0	0,0
GESAMT	141.665	29,0	0,0	0,0

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

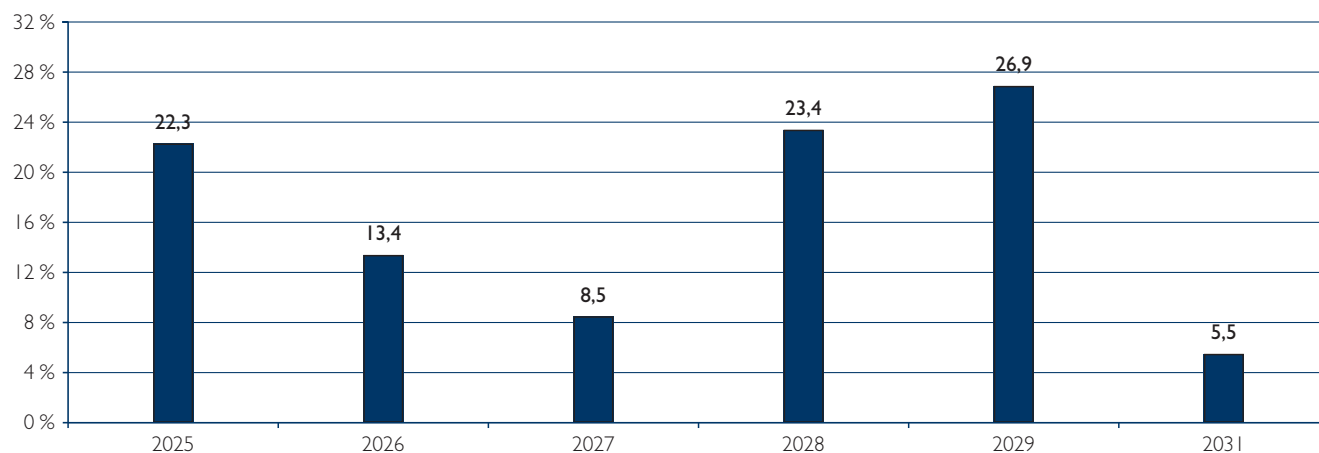
Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	31.595	22,3
1 bis 2 Jahre	19.000	13,4
2 bis 5 Jahre	83.270	58,8
5 bis 10 Jahre	7.800	5,5
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	141.665	100,0

Tätigkeitsbericht

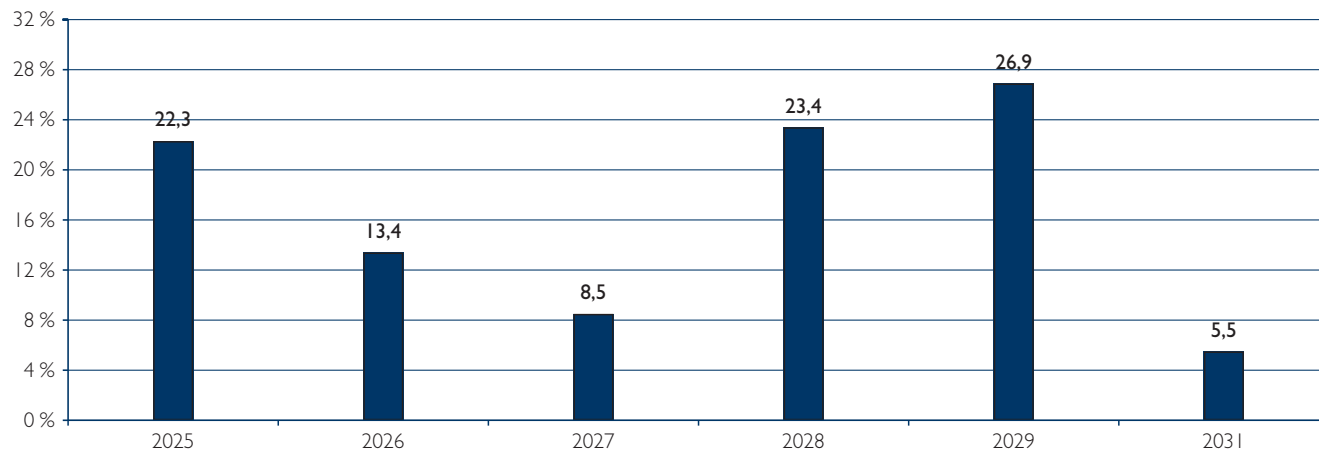
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 141.665 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

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

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

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

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

Herr Michel Fischier wurde am 13. Mai 2025 als Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	31.05.2025	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022
Immobilien	489.165	430.850	515.990	492.235
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	24.726	21.547	40.219	60.768
Sonstige Vermögensgegenstände	12.324	6.959	6.940	8.517
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-166.898	-139.669	-142.107	-145.294
Fondsvermögen in TEUR	359.317	319.686	421.042	416.227
Anzahl umlaufende Anteile	18.730.130	16.185.956	17.375.792	17.620.410
Anteilwert (EUR)	19,18	19,75	24,23	23,62
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,19	0,48	0,45	0,65
Tag der Ausschüttung	26.09.2025	02.09.2024	01.09.2023	01.09.2022

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		319.686.437,01
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-7.769.258,88
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-1.879.053,70
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		51.101.493,39
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	87.412.199,88	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-37.733.752,21	
Rücknahmeabschlag	1.423.045,72	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		1.312.064,09
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		97.287,48
davon bei Immobilien	97.287,48	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		-3.231.491,87
davon nicht realisierte Gewinne	619.537,68	
davon nicht realisierte Verluste	-25.532.447,94	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		359.317.477,52

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 nachträgli-

Entwicklung des Sondervermögens

chen Kaufpreisanpassungen, oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		132.900.000,00	36,99
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		267.660.000,00	74,49
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		88.605.000,00	24,66
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		489.165.000,00	136,14
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		24.726.248,08	6,88
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		24.726.248,08	6,88
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		6.886.890,25	1,92
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		44.940,67	0,01
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		3.645.319,71	1,01
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		1.747.304,78	0,49
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		12.324.455,41	3,43
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		526.215.703,49	146,45
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-141.665.000,02	-39,43
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.783.864,07	-1,61
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-911.180,19	-0,25
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-148.360.044,28	-41,29
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-18.538.181,69	-5,16
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-166.898.225,97	-46,45
C. Fondsvermögen		359.317.477,52	100,00
Anteilwert (EUR)		19,18	
Umlaufende Anteile		18.730.130	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.05.2025 weist der Catella MAX ein Netto-Fondsvermögen von 359.317 TEUR aus. Bei 18.730.130 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 19,18 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 4.426.004 Anteile, davon 4.422.697 Anteile aus der Verschmelzung mit dem Immobilien-Sondervermögen "Catella Bavaria" (Umtauschverhältnis: 1 zu 0,47648365, d.h., jeder Anleger hat für einen Anteil am „Catella Bavaria“ 0,47648365 Anteile am „Catella MAX“ erhalten) ausgegeben und 1.881.830 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 49.678 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 17 direkt gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella MAX. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 489.165 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, elf Geschäftsgrundstücken und vier gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält derzeit keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 24.726 TEUR (Stand 31.05.2024: 21.547 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 24.726 TEUR sind 17.966 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 5.784 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 911 TEUR und für Rückstellungen 4.698 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 3.559 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 6.887 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 12.324 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (6.887 TEUR) setzen sich zusammen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 5.919 TEUR sowie aus Mietforderungen in Höhe von 968 TEUR.

Es bestehen Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 45 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 3.645 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 97 TEUR. Die Abschreibungen setzen sich zusammen aus Abschreibungen auf Immobilien (-1.323 TEUR) und Ausbuchungen der Anschaffungsnebenkosten im Zuge von Objektverkäufen (1.420 TEUR).

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 1.747 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 1.135 TEUR, Forderungen aus Verkäufen in Höhe von 446 TEUR, sonstigen Forderungen in Höhe von 137 TEUR und Forderungen aus Baumaßnahmen in Höhe von 29 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 148.360 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 141.665 TEUR zur Finanzierung der Immobilien ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 5.784 TEUR werden mit 5.708 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 911 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 269 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 262 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 193 TEUR, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 129 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilsatz in Höhe von 43 TEUR und Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 15 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 18.538 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 17.265 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 1.125 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 148 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
1		Augustenstraße 79 DE - 80333 München	G	B G/H I W K	63,7 18,9 5,2 6,4 5,8
2		Luisenstraße 51,53 Theresienstraße 47a DE - 80333 München	G	B G/H I W K A	46,5 26,3 8,4 17,7 0,1 1,0
3		Schwanseestraße 54-58 Oberaudorfer Straße 1-17 Scharfreiterstraße 1-11 DE - 81549 München	W	G/H I W K B	1,0 0,1 96,2 2,2 0,5
4		Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	G	B I W K A	89,6 0,2 6,9 3,0 0,3
5		Verdistraße 45 DE - 81247 München	G/W	B G/H I W K	2,8 16,9 2,4 75,7 2,2
6		Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	G	B G/H I W K	56,0 16,2 0,9 19,7 7,2

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2010 (Immobilie)	45	1965 / 1966 / 2000 / 2007 / 2009	1.119	2.421	222	G, A
04/2010 (Immobilie)	45 / 55	1900 / 1950 / 1990 / 2000 / 2002 / 2008 / 2019 / 2022	2.096	4.361	1.124	A, SP, EBK, K
06/2010 (Immobilie)	55	1952 / 1953 / 1983 / 2000 / 2013 / 2014	13.427	182 / 166	13.001 / 13.018	SP, G, A, EBK
10/2011 (Immobilie)	46	2001	1.824	5.609	551	A, EBK, G
10/2012 (Immobilie)	49	2004	3.058	1.058	2.489	A, SP, G, EBK, K
05/2013 (Immobilie)	45	1988 / 2000	2.019	4.172	1.091	A, SP, 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 31. Mai 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
7		Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	G/W	B G/H I W F K	43,1 4,7 2,8 34,5 11,3 3,6
8		Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München	G/W	B G/H I W F	1,4 23,3 1,9 70,5 2,9
9		Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	W	G/H W K	2,0 90,2 7,8
10		Nymphenburger Straße 168 DE - 80634 München	G	B G/H I W K	30,7 57,1 2,4 9,1 0,7
11		Bunzlauer Straße 7,9 DE - 80992 München	G	B G/H I K	66,7 29,6 0,3 3,4
12		Bunzlauer Straße 5 DE - 80992 München	G	G/H Ho K A	16,7 80,2 2,9 0,2

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
02/2014 (Immobilie)	49	1960 / 2004 / 2011 / 2013	3.053	5.229 / 5.153	1.267	A, SP, G, K, EBK
11/2014 (Immobilie)	55 / 45	1903 / 1990 / 2008	1.830	1.649 / 1.650	2.650	A, SP
10/2016 (Immobilie)	71	2016	4.911	221 / 220	6.720	A, G, EBK
03/2017 (Immobilie)	42	1949 / 1991 / 1997 / 2019	943	1.666	376	A, SP, EBK, K
01/2018 (Immobilie)	55	2010	1.655	4.278	-	A, G
01/2018 (Immobilie)	55	2010	1.112	2.894 / 2.892	-	A, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
13		Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	G	B 10,3 G/H 89,7
14		Blumenstraße 16-28 DE - 93055 Regensburg	G	B 89,9 G/H 1,9 I 0,3 F 1,8 K 6,1
15		Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	G	B 91,8 I 1,4 K 4,6 A 2,2
16		Hornschruchpromenade 16, 16a Nürnberger Straße 66 DE - 90762 Fürth	G/W	G/H 11,5 I 0,6 W 75,7 F 1,8 K 6,1 B 4,3
17		Dürstraße 1 DE - 80992 München	G	B 98,1 K 1,9

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
05/2018 (Immobilie)	53	2018	4.129 / 841	2.233	-	A, G, K
07/2018 (Immobilie)	43	2008 / 2016	10.219	15.004	-	SP, EBK, G, K, A
09/2019 (Immobilie)	54	1990 / 2002 / 2009 / 2019	2.903	5.165 / 4.366	-	A, SP, G, K
02/2020 (Immobilie)	51 / 45	1985 / 1990 / 2006 / 2017 / 2018	2.141	1.045	4.017	A, SP, G, K
07/2021 (Immobilie)	36 / 46	1985 / 2001 / 2020	1.365	2.737	-	A, SP, G, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

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

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

- 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 31. Mai 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Augustenstraße 79 DE - 80333 München	0,5	Handel	1,9
2	Luisenstraße 51,53 DE - 80333 München	16,0	Handel	1,8
3	Schwanseestraße 54-58 DE - 81549 München	0,5	Gastgewerbe	0,3
4	Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	14,4	freiberufliche und technische Dienstleistung	4,7
5	Verdistraße 45 DE - 81247 München	0,2	Dienstleistungen	8,0
6	Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	15,1	Handel	3,4
7	Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	13,2	Dienstleistungen	3,2
8	Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München	1,9	Gastgewerbe	1,1
9	Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	0,4	Gastgewerbe	0,2
10	Nymphenburger Straße 168 DE - 80634 München	16,8	Verlagswesen	3,4
11	Bunzlauer Straße 7,9 DE - 80992 München	5,9	Handel	3,8
12	Bunzlauer Straße 5 DE - 80992 München	0,3	Gastgewerbe	14,2
13	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	-	Handel	7,1
14	Blumenstraße 16-28 DE - 93055 Regensburg	11,2	Maschinen- und Fahrzeugbau	2,9
15	Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	-	Öffentliche Verwaltung	7,1

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
744,5	3,7	802/787	20.600,0/19.900,0	-
1.703,5	4,2	1.638/1.582	40.000,0/40.200,0	21,4
2.605,3	3,3	2.597/2.603	77.500,0/81.300,0	34,3
1.609,6	4,1	1.794/1.646	39.000,0/38.900,0	14,9
913,6	4,2	903/928	21.900,0/21.500,0	23,0
1.117,7	4,1	1.119/1.091	27.000,0/27.900,0	35,0
1.373,0	4,2	1.366/1.367	32.900,0/32.200,0	32,3
814,7	3,2	900/861	24.800,0/25.400,0	27,9
1.853,6	3,5	1.842	52.800,0/54.200,0	23,5
674,3	3,5	658/676	19.500,0/19.100,0	31,1
1.290,2	4,8	1.288/1.289	26.300,0/27.300,0	26,6
768,2	5,4	767/768	14.300,0/14.400,0	34,0
626,5	5,4	508/567	11.500,0/11.800,0	45,5
2.374,4	7,4	2.403/2.302	32.100,0/31.800,0	29,7
1.306,2	4,8	1.072	27.200,0	53,3

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.05.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
16	Hornschuchpromenade 16,16a DE - 90762 Fürth	12,3	Handel	1,6
17	Dürrstraße 1 DE - 80992 München	65,7	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	19,8

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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 %
568,8	6,1	550/553	9.200,0/9.310,0	41,2
485,8	5,0	491/490	9.600,0/9.720,0	44,1

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.05.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur	Immobilie	- davon	- davon	ANK	Im Berichts-	Zur Ab-	Vorauss.
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	Gebühren und Steuern	sonstige Kosten	des Kaufpreises	zeitraum ab-geschriebene ANK	schreibung verbleibende ANK	verbleibende AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
1	Augustenstraße 79 DE - 80333 München	7.550,0	581,2	264,3	317,0	7,7	-	-	-
2	Luisenstraße 51,53 DE - 80333 München	21.250,3	986,6	455,1	531,5	4,6	-	-	-
3	Schwanseestraße 54-58 DE - 81549 München	39.598,5	1.222,5	542,5	680,0	3,1	-	-	-
4	Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	-	-	-
5	Verdistraße 45 DE - 81247 München	11.452,9	903,2	399,0	504,2	7,9	-	-	-
6	Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	13.000,0	757,1	437,5	319,6	5,8	-	-	-
7	Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	19.051,3	1.453,3	660,3	793,1	7,6	-	-	-
8	Tumblingerstraße 34,34a, 36 DE - 80337 München	18.378,5	1.062,0	630,0	432,0	5,8	44,3	-	-
9	Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	41.443,8	2.702,7	1.429,7	1.273,0	6,5	269,2	358,9	16

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
10	Nymphenburger Straße 168 DE - 80634 München	20.759,0	1.644,7	695,4	949,3	7,9	166,0	290,4	21
11	Bunzlauer Straße 7,9 DE - 80992 München	23.584,8	1.285,3	825,4	459,8	5,4	128,5	332,0	31
12	Bunzlauer Straße 5 DE - 80992 München	16.125,8	940,9	564,4	376,6	5,8	101,0	260,8	31
13	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	10.512,8	897,1	353,1	544,0	8,5	90,4	263,6	35
14	Blumenstraße 16-28 DE - 93055 Regensburg	33.425,0	1.834,7	1.167,9	666,8	5,5	183,4	565,6	37
15	Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	29.713,1	1.618,8	1.032,5	586,3	5,4	161,9	688,0	51
16	Hornschnupromenade 16,16a DE - 90762 Fürth	13.015,0	797,7	455,5	342,1	6,1	79,7	372,0	56
17	Dürrstraße 1 DE - 80992 München	14.147,5	846,7	495,2	351,6	6,0	84,5	514,0	73

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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	80337 München, Adlzreiterstraße 14	W	10/2024
Deutschland	81669 München, Claudius-Keller-Straße 7	G	07/2024

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 24.726 TEUR (6,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.985	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	4.146	-
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	526	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	6.070	-
St.Galler Kantonalbank Deutschland AG, München	10.000	-
Summe	24.726	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.05.2025

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.05.2025

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.05.2025

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.05.2025

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.05.2025

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025- Teil II:

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.886.890,25	1,92
davon Betriebskostenforderungen		5.918.920,84		
davon Mietforderungen		967.969,41		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		44.940,67	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.645.319,71	1,01
bei Immobilien		3.645.319,71		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.747.304,78	0,49
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)		-141.665.000,02	-39,43
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-5.783.864,07	-1,61
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-911.180,19	-0,25
davon aus Anteilumsatz		-43.407,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen			-18.538.181,69	-5,16
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			359.317.477,52	100,00
Anteilwert (EUR)			19,18	
Umlaufende Anteile			18.730.130	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2024 bis zum 31. Mai 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		966.402,22	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.094.343,37	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		21.722.736,09	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				23.783.481,68
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-6.995.146,74	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.578.671,00		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.095.035,82		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-991.276,00		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-330.163,92		
2. Steuern			-277.857,57	
a) davon inländische Steuern		-277.857,57		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.798.833,40	
4. Verwaltungsvergütung			-3.354.830,60	
5. Verwahrstellenvergütung			-94.436,73	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-142.128,41	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-453.333,60	-584.439,72	
Summe der Aufwendungen				-14.247.673,17
III. Ordentlicher Nettoertrag				9.535.808,51

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2024 bis zum 31. Mai 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			12.145.609,88	
a) aus Immobilien		12.138.109,88		
(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		7.500,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Realisierte Verluste			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			12.145.609,88	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			1.312.064,09	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			22.993.482,48	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			619.537,68	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-25.532.447,94	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			-24.912.910,26	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			-1.919.427,78	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 23.783 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 966 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 1.094 TEUR. Diese resultieren aus der Auflösung eines Tilgungszuschusses für ein Darlehen im Rahmen des Verkaufs des Objekts München, Adlzreiterstraße (696 TEUR), aus der Auflösung von Rückstellungen (220 TEUR), sonstigen umsatzsteuerpflichtigen Erträgen (168 TEUR) sowie Erträgen aus Vorsteuerberichtigungen (10 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 21.723 TEUR setzen sich aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (18.408 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (3.315 TEUR) zusammen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 14.248 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 6.995 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (3.579 TEUR), Instandhaltungskosten (2.095 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (991 TEUR) sowie sonstigen Kosten (330 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 278 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für inländische Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der Immobilien in Höhe von 2.799 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 3.355 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 94 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 142 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 584 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 453 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 131 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von 1.312 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 22.993 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -24.913 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (619 TEUR) und Verluste (-25.532 TEUR) bei Immobilien.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von -1.919 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Mai 2025

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 17.007.243,78	0,91
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 22.993.482,48	1,23
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	EUR 40.000.726,26	2,14
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 -36.441.001,56	-1,95
	EUR -36.442.001,56	-1,95
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 3.558.724,70	0,19
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 18.730.130 ausgegebene Anteile	EUR 3.558.724,70	0,19

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 17.007.243,78 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.05.2025 beträgt 22.993.482,48 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 36.441.001,56 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 18.730.130 umlaufenden Anteilen beträgt die geplante Ausschüttung am 26.09.2025 insgesamt 3.558.724,70 EUR. Somit werden pro Anteil 0,19 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	19,18 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	18.730.130 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	1,12 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,15 %
Transaktionskosten	2.193.701,86 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. 6 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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

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

Im Berichtszeitraum sind **Transaktionskosten** in Höhe von 2.193.701,86 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 1.094 TEUR. Diese resultieren aus der Auflösung eines Tilgungszuschusses für ein Darlehen im Rahmen des Verkaufs des Objekts München, Adlzreiterstraße (696 TEUR), aus der Auflösung von Rückstellungen (220 TEUR), sonstigen umsatzsteuerpflichtigen Erträgen (168 TEUR) sowie Erträgen aus Vorsteuerberichtigungen (10 TEUR).

Anhang

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 584 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 453 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 131 TEUR.

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

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

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

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

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

III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

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

Anhang

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

Zum 01.06.2024 wurde ein aktualisierter Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella MAX veröffentlicht, da die Verschmelzung des Sondervermögens Catella Bavaria (ISIN: DE000A2AS909) auf das Sondervermögen Catella MAX zum 31.05.2024 (24 Uhr) wirksam wurde. Das Sondervermögen Catella Bavaria ist durch Übertragung sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf das Sondervermögen Catella MAX verschmolzen worden.
Herr Andreas Wesner ist mit Beginn des 18. November 2024 aus dem Vorstand der Catella Real Estate AG ausgeschieden.
Frau Olena Posiko wurde mit Wirkung zum 18. November 2024 zum Vorstand der Catella Real Estate AG bestellt.

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

Risikoprofil ¹	Core/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	1,40
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,46

¹ Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012, wobei unter einem "Core+-Fonds" ein "Core-Fonds" mit einer Renditeerwartung am oberen Ende der Zielrendite eines "Core-Fonds" zu verstehen ist.

Angaben gemäß Artikel 7 Taxonomieverordnung (Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung des Sondervermögens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

München, 16. September 2025

Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstandssprecher



Olena Posiko
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Catella MAX – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2024 bis zum 31. Mai 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2024 bis zum 31. Mai 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Catella Real Estate AG 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 wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Catella Real Estate AG bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

Berlin, den 16. September 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

gez. Pekarek
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

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

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 31.05.2024 bis 31.05.2025

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2024 bis 31.05.2025

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2024 bis 31.05.2025

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2024 bis 31.05.2025

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	497.710	-	497.710	34.412	142.024	
Gesamt direkt gehalten	497.710	-	497.710	34.412	142.024	
Gesamt direkt und indirekt	497.710	-	497.710	34.412	142.024	373.420

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
direkt gehalten									
Deutschland	489.165	20.561	1.600	82	-11.635	-1.592	302	-10.035	-1.207
Gesamt direkt gehalten	489.165	20.561	1.600	82	-11.635	-1.592	302	-10.035	-1.207
Gesamt direkt und indirekt	489.165	20.561	1.600	82	-11.635	-1.592	302	-10.035	-1.207

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	42,9	13,5	3,0	1,5	34,0	1,1	3,7	0,3	
Gesamt direkt gehalten	42,9	13,5	3,0	1,5	34,0	1,1	3,7	0,3	
Gesamt direkt und indirekt	42,9	13,5	3,0	1,5	34,0	1,1	3,7	0,3	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	7,6	0,8	0,0	0,2	0,6	0,0	0,5	0,0	90,2
Gesamt direkt gehalten	7,6	0,8	0,0	0,2	0,6	0,0	0,5	0,0	90,2
Gesamt direkt und indirekt	7,6	0,8	0,0	0,2	0,6	0,0	0,5	0,0	90,2

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.05.2025.

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035+
direkt gehalten												
Deutschland	33,1	4,9	6,6	14,0	12,8	3,3	1,2	0,6	1,8	3,2	11,7	6,7
Gesamt direkt gehalten	33,1	4,9	6,6	14,0	12,8	3,3	1,2	0,6	1,8	3,2	11,7	6,7
Gesamt direkt und indirekt	33,1	4,9	6,6	14,0	12,8	3,3	1,2	0,6	1,8	3,2	11,7	6,7

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2024/2025	Berichtszeitraum 2023/2024	Berichtszeitraum 2022/2023	Berichtszeitraum 2021/2022
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,0	3,5	2,9	2,8
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8	-1,0	-0,5	-0,6
Nettoertrag	3,2	2,5	2,5	2,2
Wertänderungen	-2,3	-18,4	3,8	12,4
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
latente Steuern	0,1	2,7	-0,7	-2,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	0,9	-13,3	5,5	12,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	0,4	-18,0	6,6	15,9
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	0,4	-18,0	6,6	15,9
II. Liquidität				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	-0,5	-16,8	5,3	20,8

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

² nach BVI-Methode

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Frestellungsauftrag 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 Frestellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

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

Wegzugsbesteuerung

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentli-

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen 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.

Ausschüttungen

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Vorabpauschalen

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

Hinweis:

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

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2024

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

8.234 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Johanna Bjärnemyr

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Catella AB (publ), Schweden

Chief Legal Officer (CLO)

Christoffer Abramson - bis 19.09.2024

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Michel Fischier - ab 13.05.2025

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer (CFO)

Prof. Dr. Karl Hamberger

München

Rechtsanwalt, Steuerberater

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Vorstand

Olena Posiko - ab 18.11.2024

Dr. Bernd Thalmeier

Andreas Wesner - bis 18.11.2024

Gesellschafter

Catella AB (publ) Stockholm/Schweden

(10,1 %)

Catella Investment Management Holding

GmbH, Berlin/Deutschland (84,4 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/

Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Montrouge:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2024

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

2.539.102 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heidestraße 58

10557 Berlin

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

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

Dirk Strelow - bis 30.06.2024

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thore Simon

Dipl.- Oec.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

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

Timo Bärwolf

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte

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

Richard Umstätter - ab 01.07.2024

IHK-Fachwirt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thorsten Schröder

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Timo Bill

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Reinhard Möller

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt

DIAZert - Zertifizierter Sachverständiger

für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Investment nach DIN EN ISO/IEC 17024

Anlageausschuss

Bernhard Pfeiler

Catella Real Estate AG

Dr. Christian Haslbeck

Bayerische Transformations- und Forschungsstiftung

Tobias Wagner

KSW Vermögensverwaltung AG

Hartmut Keim

Sparkasse Pforzheim Calw

Klaus Oberfuchshuber

Merck Finck & Quintet Private Bank (Europe) S.A. branch

Thomas Ledertheil

Bayerische Landesstiftung

Michael Maletycz

Frankfurter Bankgesellschaft

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)



Objektfotos **Bernd Perlbach**

DE, München, Max-Bill-Straße 8

Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**

DE, München, Nymphenburger Straße 168

Seiten: nach Erläuterung VA

Objektfotos **Bernd Perlbach**

DE, München, Landsberger Straße 480-482

Seiten: hinter Bildquelle



Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Olena Posiko - ab 18.11.2024

Dr. Bernd Thalmeier

Andreas Wesner - bis 18.11.2024

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen

Johanna Bjärnemyr

Christoffer Abramson - bis 19.09.2024

Michel Fischier - ab 13.05.2025

Prof. Dr. Karl Hamberger

Bernd Schöffel

www.catella.com/aifm