



CATELLA

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. NOVEMBER
2025

Kennzahlen „auf einen Blick“

| | Stand 30.11.2025 | Stand 31.05.2025 | |
|--|------------------|------------------|-------|
| Fondsvermögen | | | |
| Fondsvermögen netto | 345.514 | 359.317 | TEUR |
| Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich) | -7.429 | 51.101 | TEUR |
| Finanzierungsquote ² | 30,2 | 29,0 | % |
| Immobilienvermögen | | | |
| Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate) | 484.425 | 489.165 | TEUR |
| davon direkt gehalten | 484.425 | 489.165 | TEUR |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 0 | 0 | TEUR |
| Anzahl der Fondsobjekte gesamt | 17 | 17 | |
| 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 | 0 | 2 | |
| Vermietungsquote ³ | 91,5 | 90,2 | % |
| Liquidität | | | |
| Brutto-Liquidität ⁴ | 21.383 | 24.726 | TEUR |
| Gebundene Mittel ⁵ | -7.725 | -8.064 | TEUR |
| Netto-Liquidität ⁶ | 13.657 | 16.662 | TEUR |
| Liquiditätsquote ⁷ | 4,0 | 4,6 | % |
| Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸ | | | |
| Berichtszeitraum ¹ | -0,4 | -0,5 | % |
| seit Auflage ⁹ | 173,7 | 174,7 | % |
| Anteile | | | |
| Umlaufende Anteile | 18.266.661 | 18.730.130 | Stück |
| Anteilwert | 18,92 | 19,18 | EUR |
| Ausgabepreis ¹⁰ | 19,87 | 20,14 | EUR |
| Rücknahmepreis ¹¹ | 17,97 | 18,22 | EUR |
| Ausschüttung | | | |
| Tag der Ausschüttung | n.a. | 26.09.2025 | |
| Ausschüttung je Anteil | n.a. | 0,19 | EUR |
| Gesamtkostenquote | | | |
| | 0,56 | 1,12 | % |

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 01.06.2025 bis 30.11.2025, im Vergleichszeitraum vom 01.06.2024 bis 31.05.2025.
- 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 30.11.2025 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 30.11.2025, Angabe zum 31.05.2025 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2025.
- 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 |
| Zwischenbericht der Fondsverwaltung | 6 |
| Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2025 (Vermögensübersicht) | 13 |
| Vermögensaufstellung zum 30. November 2025 - Teil I: | 16 |
| Immobilienverzeichnis | 16 |
| Übersicht Verkehrswerte und Mieten | 24 |
| Übersicht Anschaffungskosten | 28 |
| Verzeichnis der Käufe und Verkäufe | 31 |
| Vermögensaufstellung zum 30. November 2025 - Teil II: | 32 |
| Bestand der Liquidität | 32 |
| Vermögensaufstellung zum 30. November 2025 - Teil III: | 34 |
| Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen | 34 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung | 35 |
| Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind | 39 |
| Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 39 |
| Sonstige Käufe und Verkäufe | 39 |
| Anhang | 40 |
| Übersicht Vermietung | 51 |
| Gremien | 52 |

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

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 vornehmlich im Stadtgebiet München sowie in den angrenzenden Landkreisen und Metropolregionen. Bevorzugt werden Investitionen in zentralen Lagen bzw. attraktiven Entwicklungen. Entsprechend der einzelnen Segmente – Wohnen, Büro, Einzelhandel – werden einzelne Zonen identifiziert, in die bevorzugt investiert wird. Ziel ist eine hohe Diversifikation in Gebäudetyp und Mieterstruktur. 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.

Performance

Der Catella MAX konnte seit Auflage 24.02.2010 eine Gesamtrendite nach BVI von 173,7 % erwirtschaften (Stand: 30.11.2025). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von rd. 6,6 % p.a. (geometrisches Mittel) bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2025/2026 (01.06.2025 bis 30.11.2025) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von -0,4 % realisieren.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30.11.2025 rd. 21,4 Mio. EUR (6,2 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 4,1 Mio. EUR.

Ankäufe / Verkäufe

Innerhalb der Berichtsperiode erfolgten weder Ankäufe noch Verkäufe.

Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote (Stand: 30.11.2025) des Catella MAX beträgt 8,5 %. Der aktuelle Leerstand ist maßgeblich bedingt durch die Objekte „München, Luisenstraße“, „München, Schwanthalerstraße“, „München, Riesenfeldstraße“, „München, Nymphenburger Straße“ und „Regensburg, Blumenstraße“. Bei den Objekten „München, Schwanthalerstraße“, „München, Riesenfeldstraße“ und „Regens-

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

burg, Blumenstraße“ 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. Beim Objekt „Luisenstraße“ ist der Leerstand auf den geplanten Um- und Ausbau im Hinterhof zurückzuführen.

Strategische Ausrichtung des Catella MAX

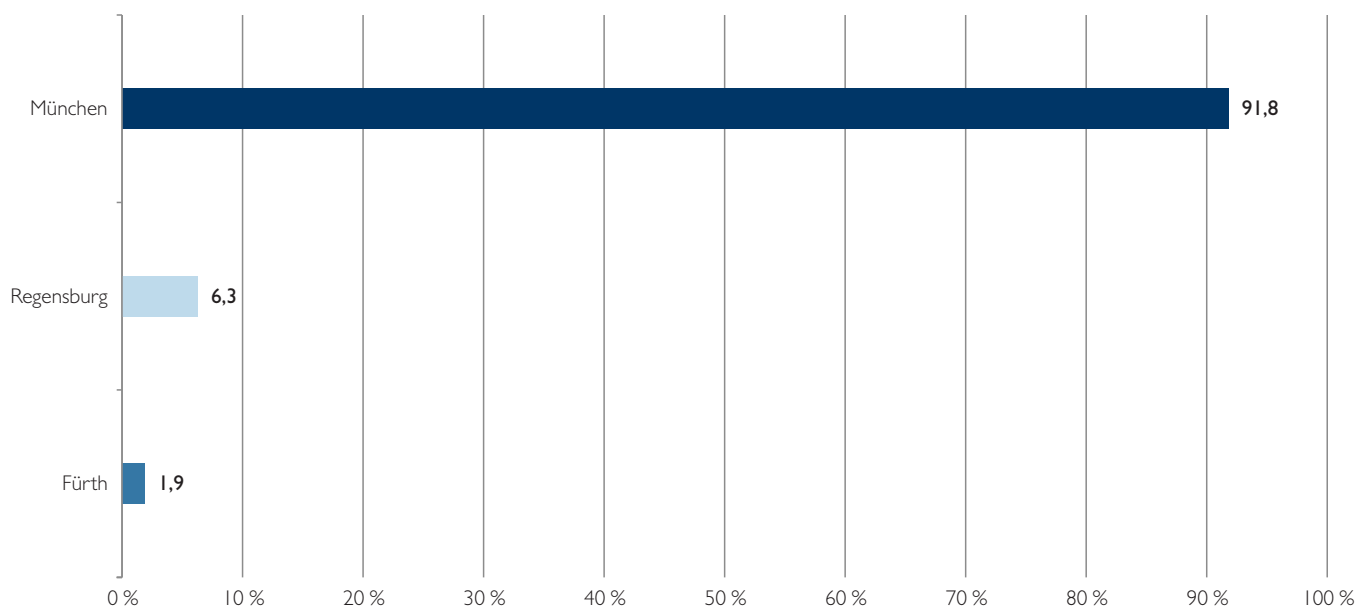
Zum 15. Mai 2023 wurde die Einstellung der Ausgabe von neuen Anteilscheinen am Sondervermögen aufgehoben („Cash Stop“). Dies bietet die Möglichkeit das Sondervermögen weiter zu diversifizieren und die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Metropolregion München als Chance im Zuge einer aktiven Portfoliosteuerung zu nutzen.

Zudem ist der Fokus des Fondsmanagements weiterhin auf Bestandsoptimierung gerichtet, um die langfristige Qualität im Portfolio durch Flächenzuwachs im Rahmen der Nutzung von vorhandenen Baurechtsreserven, die Umsetzung moderner Büronutzungskonzepte sowie kontinuierliche Sanierung von Wohnungen weiter zu steigern. Weiteres Ziel ist es, die Vermietungsquote im Fonds durch aktives Asset Management zu erhöhen und wieder dauerhaft nahe der Vollvermietung zu etablieren.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

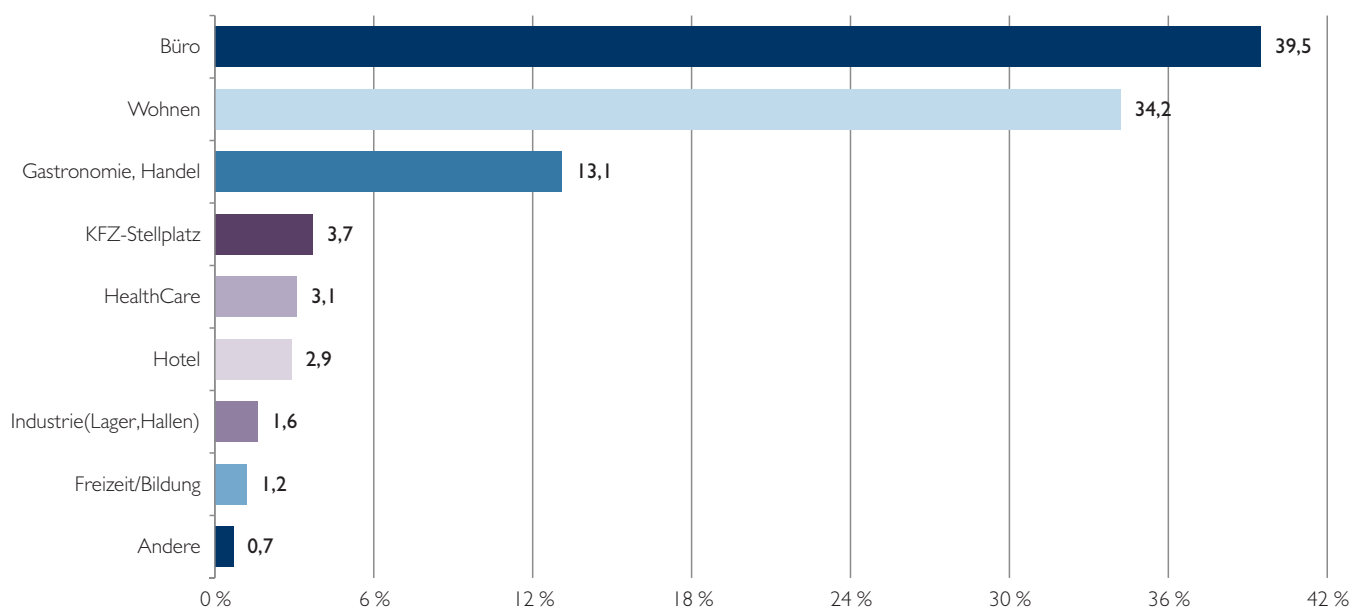
(Basis Verkehrswert)¹



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

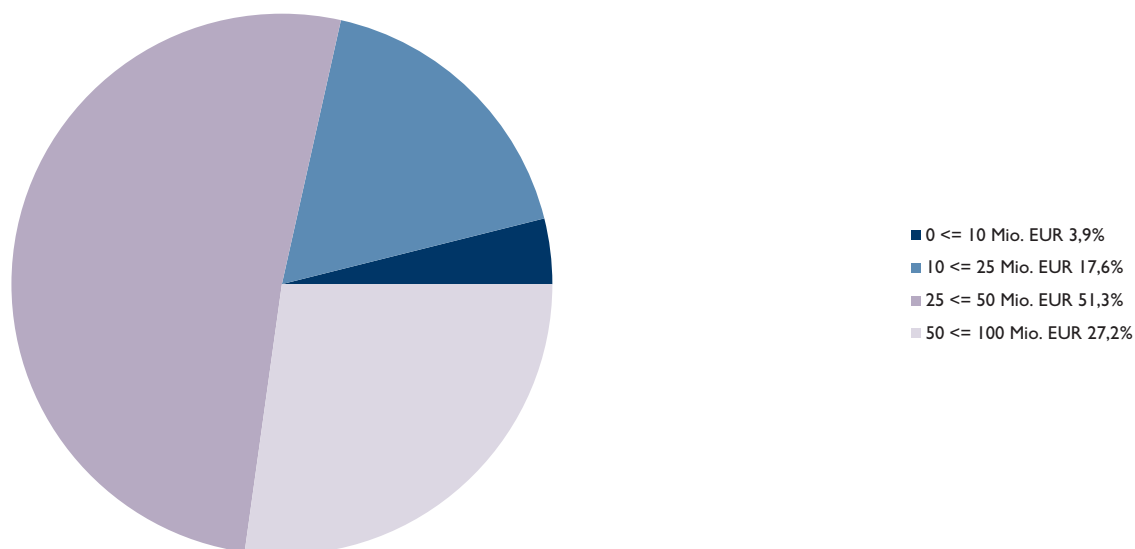
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Größenklassen der Fondsimmobilien

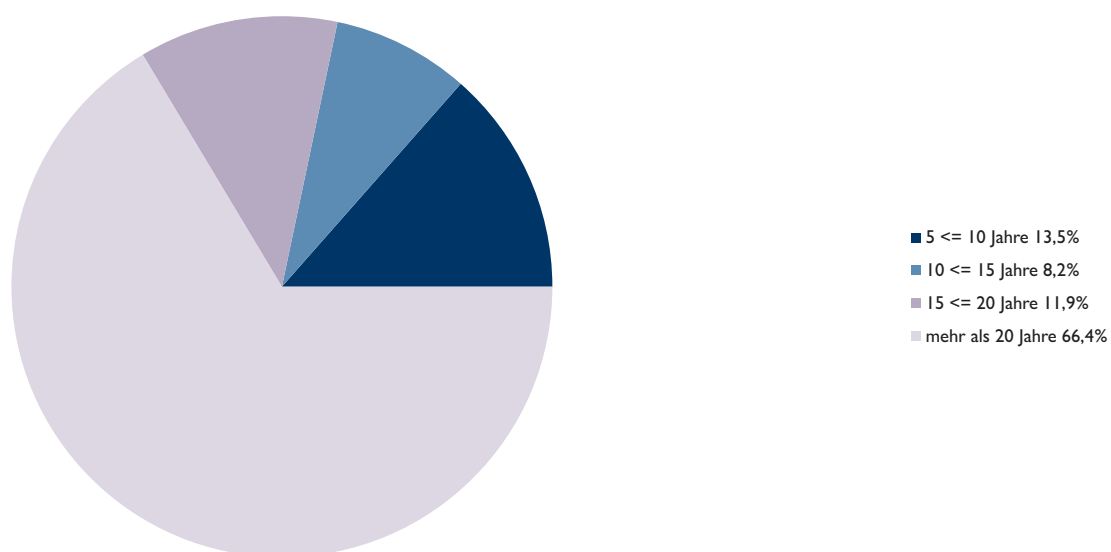
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

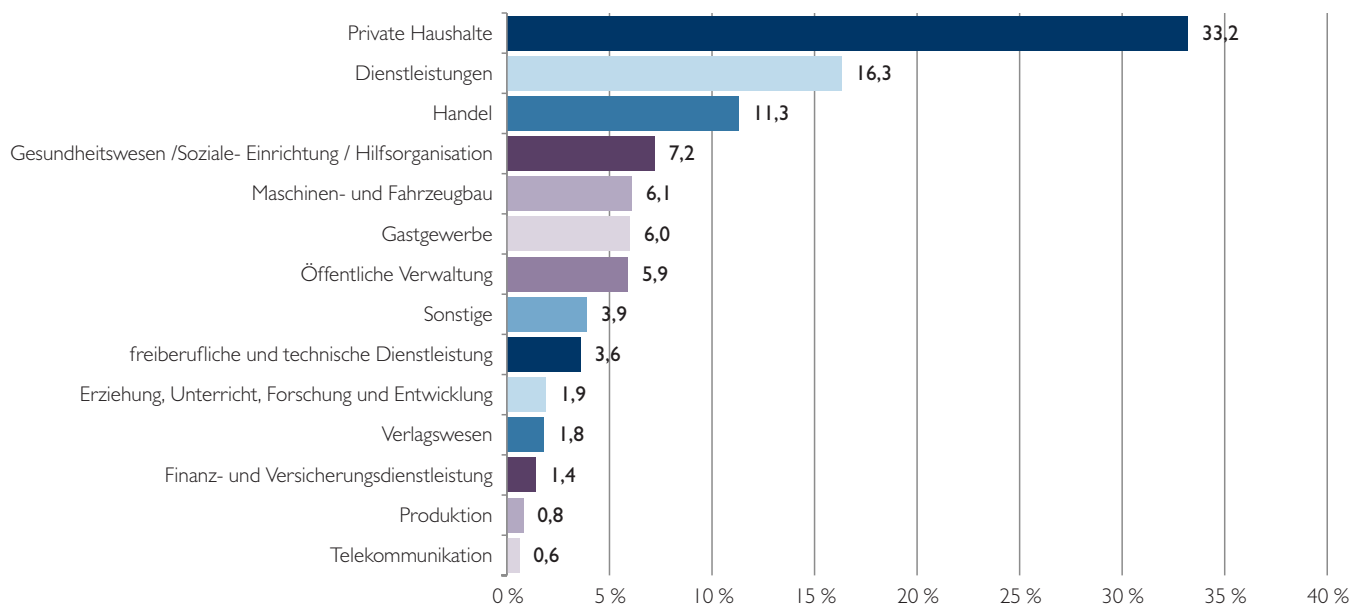
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



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

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Übersicht Kredite

| | Kreditvolumen (direkt) in TEUR | In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien | Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR | In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien |
|---------------|--------------------------------------|--|--|--|
| Euro-Kredite | 146.265 | 30,2 | 0,0 | 0,0 |
| GESAMT | 146.265 | 30,2 | 0,0 | 0,0 |

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

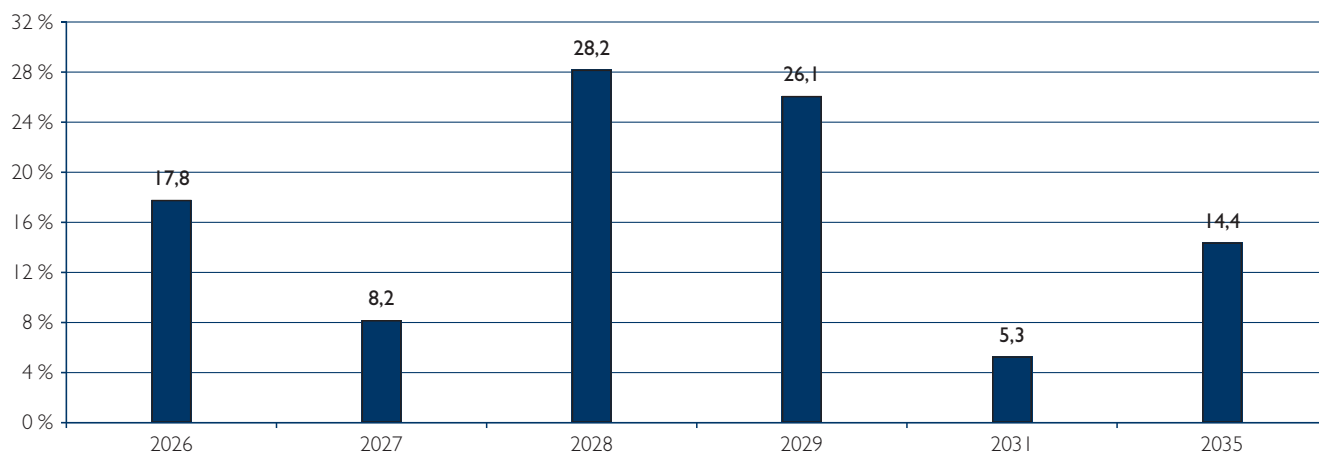
Übersicht Zinsänderungsrisiko

| Zinsbindungsende in Jahren | Kreditvolumen in TEUR | Kreditvolumen in % |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| unter 1 Jahr | 30.095 | 20,6 |
| 1 bis 2 Jahre | 12.000 | 8,2 |
| 2 bis 5 Jahre | 75.270 | 51,5 |
| 5 bis 10 Jahre | 28.900 | 19,8 |
| über 10 Jahre | 0 | 0,0 |
| GESAMT | 146.265 | 100,0 |

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

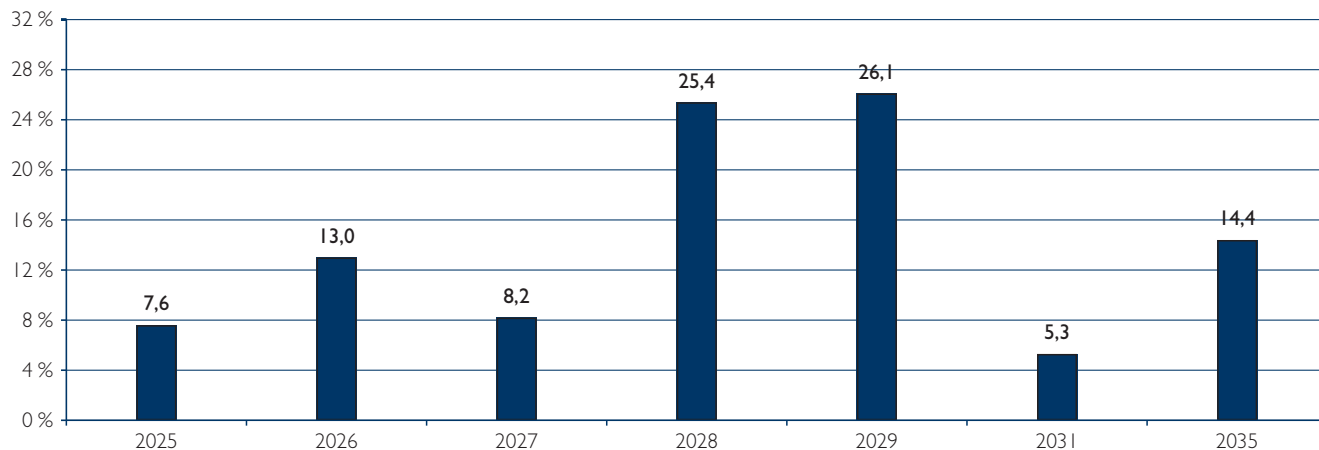
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 146.265 TEUR.

Personal und Organisation

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2025 (Vermögensübersicht)

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|--------|-----------------------|------------------------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | | |
| I. Immobilien | | | |
| (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis) | | | |
| 1. Mietwohngrundstücke | | 131.950.000,00 | 38,19 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 2. Geschäftsgrundstücke | | 264.890.000,00 | 76,67 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Gemischtgenutzte Grundstücke | | 87.585.000,00 | 25,35 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Summe der Immobilien | | 484.425.000,00 | 140,20 |
| (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 | | 21.382.571,21 | 6,19 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Summe der Liquiditätsanlagen | | 21.382.571,21 | 6,19 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung | | 6.679.981,45 | 1,93 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Zinsansprüche | | 20.928,66 | 0,01 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | | | |
| bei Immobilien | | 3.013.057,95 | 0,87 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 5. Andere | | 2.811.588,85 | 0,81 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | | 12.525.556,91 | 3,63 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Summe der Vermögensgegenstände | | 518.333.128,12 | 150,02 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| B. Schulden | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | | -146.265.000,02 | -42,33 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | 0,00 | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | -5.319.770,79 | -1,54 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. anderen Gründen | | -3.031.847,79 | -0,88 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2025 (Vermögensübersicht)

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|--------|-----------------|------------------------------------|
| Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | -154.616.618,60 | -44,75 |
| II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | -18.202.066,94 | -5,27 |
| Summe der Schulden (davon in Fremdwährung) | (0,00) | -172.818.685,54 | -50,02 |
| C. Fondsvermögen | | 345.514.442,58 | 100,00 |
| Anteilwert (EUR) | | 18,92 | |
| Umlaufende Anteile | | 18.266.661 | |

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.11.2025 weist der Catella MAX ein Netto-Fondsvermögen von 345.514 TEUR aus. Bei 18.266.661 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 18,92 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 463.469 Anteile zurückgenommen und keine Anteile ausgegeben, was einem Netto-Mittelabfluss von -7.429 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 484.425 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.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 21.383 TEUR (Stand 31.05.2025: 24.726 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 12.526 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (6.680 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 5.647 TEUR sowie aus Mietforderungen in Höhe von 1.033 TEUR.

Es bestehen Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 21 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 3.013 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 632 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 2.812 TEUR. Darin sind enthalten die Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 1.786 TEUR, Forderungen für Baumaßnahmen in Höhe von 559 TEUR, Forderungen aus Verkäufen in Höhe von 442 TEUR sowie sonstige Forderungen für die Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 25 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 154.617 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 146.265 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 5.320 TEUR werden mit 5.213 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 3.032 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilsatz in Höhe von 1.802 TEUR, Verbindlichkeiten für die Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 387 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 332 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 252 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 245 TEUR und Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 14 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 18.202 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 17.033 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 1.050 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 119 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. November 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 | 64,1 18,6 5,1 6,3 5,9 |
| 2 |  | Luisenstraße 51,53 Theresienstraße 47a DE - 80333 München | G | B G/H I W K A | 43,1 25,0 8,8 17,1 0,1 5,9 |
| 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 96,3 2,1 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 17,0 2,4 75,6 2,2 |
| 6 |  | Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München | G | B G/H I W K | 55,2 16,4 0,8 20,1 7,5 |

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

| | |
|-----|-----------------|
| A | Aufzug |
| EBK | Einbauküche |
| G | Garage |
| K | Klimaanlage |
| SP | Außenstellplatz |

| Erwerbsdatum ¹ | RND ⁵ | Baujahr/Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ² | Nutzfläche Gewerbe in m ² | Nutzfläche Wohnen in m ² | Ausstattungs- merkmale |
|---------------------------|------------------|--|---------------------------------------|--|---|---------------------------|
| 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 | 4.793 / 4.805 | 1.125 | 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 30. November 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 | 42,9 4,7 2,9 34,7 11,2 3,6 |
| 8 |  | Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München | G/W | B G/H I W F A | 1,4 22,7 1,8 69,3 4,6 0,2 |
| 9 |  | Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München | W | G/H W K | 2,1 90,2 7,7 |
| 10 |  | Nymphenburger Straße 168 DE - 80634 München | G | B G/H I W K | 33,2 53,8 2,5 9,8 0,7 |
| 11 |  | Bunzlauer Straße 7,9 DE - 80992 München | G | B G/H I K | 67,2 29,1 0,3 3,4 |
| 12 |  | Bunzlauer Straße 5 DE - 80992 München | G | G/H Ho K A | 16,6 80,1 3,1 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 30. November 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 G/H | 10,3 89,7 |
| 14 |  | Blumenstraße 16-28 DE - 93055 Regensburg | G | B G/H I F K | 89,8 2,2 0,2 1,7 6,1 |
| 15 |  | Meglingerstraße 20 DE - 81477 München | G | B I K A | 91,8 1,4 4,6 2,2 |
| 16 |  | Hornschruchpromenade 16, 16a Nürnberger Straße 66 DE - 90762 Fürth | G/W | G/H I W F K B | 11,4 0,6 75,1 2,6 6,1 4,2 |
| 17 |  | Dürrstraße 1 DE - 80992 München | G | B K | 98,1 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 | 2.234 / 2.233 | - | A, G, K |
| 07/2018 (Immobilie) | 43 | 2008 / 2016 | 10.219 | 14.997 / 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 30. November 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 30. November 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 | 5,3 | Handel | 2,9 |
| 2 | Luisenstraße 51,53 DE - 80333 München | 23,1 | Handel | 2,1 |
| 3 | Schwanseestraße 54-58 DE - 81549 München | 0,3 | Gastgewerbe | 0,1 |
| 4 | Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München | 13,7 | freiberufliche und technische Dienstleistung | 4,5 |
| 5 | Verdistrasse 45 DE - 81247 München | 0,1 | Dienstleistungen | 7,5 |
| 6 | Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München | 13,8 | Handel | 3,2 |
| 7 | Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München | 18,8 | Dienstleistungen | 3,0 |
| 8 | Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München | 3,4 | Gastgewerbe | 1,3 |
| 9 | Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München | 0,1 | Gastgewerbe | 0,1 |
| 10 | Nymphenburger Straße 168 DE - 80634 München | 16,5 | Verlagswesen | 4,4 |
| 11 | Bunzlauer Straße 7,9 DE - 80992 München | 0,1 | Handel | 3,5 |
| 12 | Bunzlauer Straße 5 DE - 80992 München | 0,2 | Gastgewerbe | 13,6 |
| 13 | Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München | - | Handel | 6,6 |
| 14 | Blumenstraße 16-28 DE - 93055 Regensburg | 25,3 | Maschinen- und Fahrzeugbau | 2,5 |
| 15 | Meglingerstraße 20 DE - 81477 München | - | Öffentliche Verwaltung | 6,6 |

| Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR | Nettosollmiete ⁴ in % | Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR | Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR | Fremdfinanzierungsquote ⁷ in % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 753,1 | 3,7 | 804/787 | 20.400,0/20.000,0 | - |
| 1.788,6 | 4,4 | 1.724/1.729 | 40.400,0/40.500,0 | 21,3 |
| 2.664,1 | 3,4 | 2.626/2.627 | 76.300,0/80.400,0 | 36,8 |
| 1.608,8 | 4,2 | 1.795/1.646 | 38.800,0/38.600,0 | 15,0 |
| 915,3 | 4,4 | 929/906 | 21.200,0/20.700,0 | 23,9 |
| 1.100,5 | 4,0 | 1.121/1.091 | 27.700,0/27.200,0 | 35,0 |
| 1.387,5 | 4,3 | 1.368/1.372 | 31.900,0/32.500,0 | 32,6 |
| 837,1 | 3,3 | 866/908 | 25.300,0/24.800,0 | 27,9 |
| 1.890,3 | 3,5 | 1.860/1.861 | 52.600,0/54.600,0 | 23,5 |
| 625,1 | 3,2 | 658/673 | 19.300,0/19.500,0 | 30,9 |
| 1.301,9 | 4,9 | 1.284/1.285 | 26.100,0/27.200,0 | 26,7 |
| 769,7 | 5,8 | 768 | 13.400,0/13.200,0 | 36,6 |
| 626,5 | 5,4 | 508/609 | 11.500,0/11.700,0 | 45,7 |
| 2.428,6 | 7,9 | 2.431/2.308 | 31.100,0/30.400,0 | 30,9 |
| 1.306,2 | 4,9 | 1.072 | 27.100,0/26.400,0 | 54,2 |

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.11.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. November 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 | 10,8 | Handel | 3,9 |
| 17 | Dürrstraße 1 DE - 80992 München | - | Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation | 19,3 |

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 % |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| 575,3 | 6,1 | 569/566 | 9.200,0/9.570,0 | 40,6 |
| 485,8 | 5,0 | 486 | 9.780,0/9.500,0 | 44,2 |

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 30.11.2025, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. November 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 |
|----------|--|---|---|---|------------------------------------|-----------------------------|--|--|---|
| 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 | - | - | - |
| 9 | Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München | 41.443,8 | 2.702,7 | 1.429,7 | 1.273,0 | 6,5 | 134,6 | 224,3 | 10 |

Vermögensaufstellung zum 30. November 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 | 83,0 | 207,5 | 15 |
| 11 | Bunzlauer Straße 7,9 DE - 80992 München | 23.584,8 | 1.285,3 | 825,4 | 459,8 | 5,4 | 64,3 | 267,7 | 25 |
| 12 | Bunzlauer Straße 5 DE - 80992 München | 16.125,8 | 940,9 | 564,4 | 376,6 | 5,8 | 50,5 | 210,3 | 25 |
| 13 | Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München | 10.512,8 | 897,1 | 353,1 | 544,0 | 8,5 | 45,2 | 218,4 | 29 |
| 14 | Blumenstraße 16-28 DE - 93055 Regensburg | 33.425,0 | 1.834,7 | 1.167,9 | 666,8 | 5,5 | 91,7 | 473,8 | 31 |
| 15 | Meglingerstraße 20 DE - 81477 München | 29.713,1 | 1.618,8 | 1.032,5 | 586,3 | 5,4 | 80,9 | 607,1 | 45 |
| 16 | Hornschuchpromenade 16,16a DE - 90762 Fürth | 13.015,0 | 797,7 | 455,5 | 342,1 | 6,1 | 39,9 | 332,1 | 50 |
| 17 | Dürrstraße 1 DE - 80992 München | 14.147,5 | 846,7 | 495,2 | 351,6 | 6,0 | 42,2 | 471,8 | 67 |

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Vermögensaufstellung zum 30. November 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 30. November 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. November 2025- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 21.383 TEUR (6,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

| Bank | Betrag in TEUR | Betrag in Fremdwährung |
|---|-------------------|---------------------------|
| Aareal Bank AG, Wiesbaden | 6.637 | - |
| CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München | 3.138 | - |
| UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München | 585 | - |
| Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München | 3.023 | - |
| St.Galler Kantonalbank Deutschland AG, München | 8.000 | - |
| Summe | 21.383 | - |

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.11.2025

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.11.2025

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.11.2025

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.11.2025

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.11.2025

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. November 2025- Teil II:

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. November 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) | | 6.679.981,45 | 1,93 |
| davon Betriebskostenforderungen | | 5.647.249,62 | | |
| davon Mietforderungen | | 1.032.731,83 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 0,00 | 0,00 |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 20.928,66 | 0,01 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 3.013.057,95 | 0,87 |
| bei Immobilien | | 3.013.057,95 | | |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | | |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 2.811.588,85 | 0,81 |
| 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) | | -146.265.000,02 | -42,33 |
| 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) | | -5.319.770,79 | -1,54 |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | -3.031.847,79 | -0,88 |
| davon aus Anteilumsatz | | -1.801.617,50 | | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | | |
| Kurswert Verkauf | Kurswert Stichtag | Vorl. Ergebnis | | |
| EUR | EUR | EUR | | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| III. Rückstellungen | | | -18.202.066,94 | -5,27 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| Fondsvermögen | | | 345.514.442,58 | 100,00 |
| Anteilwert (EUR) | | | 18,92 | |
| Umlaufende Anteile | | | 18.266.661 | |

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2025 bis zum 30. November 2025

| | EUR | EUR | EUR | EUR |
|---|--------|---------------|---------------|----------------------|
| I. Erträge | | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 136.983,69 | |
| 2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 101.316,82 | |
| 3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 10.789.910,11 | |
| 4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 0,00 | |
| Summe der Erträge | | | | 11.028.210,62 |
| II. Aufwendungen | | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | -4.638.525,67 | |
| a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | -1.806.802,68 | | |
| b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | -2.053.594,22 | | |
| c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung) | (0,00) | -666.850,35 | | |
| d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | -111.278,42 | | |
| 2. Steuern | | | -55.067,37 | |
| a) davon inländische Steuern | | -55.067,37 | | |
| b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 0,00 | | |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | -1.655.539,71 | |
| 4. Verwaltungsvergütung | | | -1.538.545,79 | |
| 5. Verwahrstellenvergütung | | | -43.940,77 | |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | -65.684,58 | |
| 7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter | | -254.863,92 | -315.039,13 | |
| Summe der Aufwendungen | | | | -8.312.343,02 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | | 2.715.867,60 |

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2025 bis zum 30. November 2025

| | EUR | EUR | EUR | EUR |
|--|--------|------|---------------|----------------------|
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | | |
| Realisierte Gewinne | | | 0,00 | |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| c) aus Liquiditätsanlagen | | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| davon aus Finanzinstrumenten | (0,00) | | | |
| d) Sonstiges | | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| Realisierte Verluste | | | 0,00 | |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| c) aus Liquiditätsanlagen | | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| davon aus Finanzinstrumenten | (0,00) | | | |
| d) Sonstiges | | 0,00 | | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | | 0,00 |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | | -940.465,21 | |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | 1.775.402,39 |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | | 1.006.047,98 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | | -5.008.412,44 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | | |
| 3. Währungskursveränderungen | | | 0,00 | |
| Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres | | | | -4.002.364,46 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | | -2.226.962,07 |

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 11.028 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 137 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 101 TEUR. Diese resultieren aus Erträgen aus Bewirtschaftung der Immobilien (83 TEUR), Erträgen aus Vorsteuerberichtigungen (16 TEUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (2 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 10.790 TEUR setzen sich aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (9.047 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (1.743 TEUR) zusammen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 8.312 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 4.639 TEUR setzen sich aus Instandhaltungskosten (2.054 TEUR), Betriebskosten (1.807 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (667 TEUR) sowie sonstigen Kosten (111 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 55 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.656 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 1.539 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 44 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 66 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 315 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 255 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 56 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von -940 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres beträgt 1.775 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -4.002 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (1.006 TEUR) und Verluste (-5.008 TEUR) bei Immobilien.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von -2.227 TEUR.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Anteilwert | 18,92 EUR |
| Umlaufende Anteile zum Stichtag | 18.266.661 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

Anhang

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

I. Immobilien

I.1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

I.2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 23 I Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 25 I Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

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

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 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.

Anhang

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

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

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

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

3. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

3.1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

3.2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

3.2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

3.2.3 Investmentanteile

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

3.2.4 Geldmarktinstrumente

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

3.3. Derivate

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

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

3.4. Wertpapier-Darlehen

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

3.5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

3.6. Forderungen

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

3.7. Anschaffungsnebenkosten

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

Anhang

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

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

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

3.9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

3.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

3.11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

4. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

5. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

| | |
|---------------------------------|----------|
| Gesamtkostenquote | 0,56 % |
| Erfolgsabhängige Vergütung | 0,00 % |
| Transaktionsabhängige Vergütung | 0,00 % |
| Transaktionskosten | 0,00 EUR |

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

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 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 keine **Transaktionskosten** angefallen.

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

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine **Rückvergütungen** bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und 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 101 TEUR. Diese resultieren aus Erträgen aus Bewirtschaftung der Immobilien (83 TEUR), Erträgen aus Vorsteuerberichtigungen (16 TEUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (2 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 315 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 255 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 56 TEUR.

Anhang

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

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

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

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

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

III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

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

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

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

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core/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.

Risikoprofil¹

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 | 1,44 |
| Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß | 2,99 |
| Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode | 1,50 |

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.

München, 20. Januar 2026

Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstandssprecher



Olena Posiko
Vorstand

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformation

| Jahresmietertrag ¹ | Büro/ Health-Care | Handel/ Gastro- nomie | Hotel | Industrie (Lager, Hallen) | Wohnen | Freizeit/ Bildung | KfZ | Andere | |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|--------|----------------------|-----|--------|--|
| direkt gehalten | | | | | | | | | |
| Deutschland | 42,6 | 13,1 | 2,9 | 1,6 | 34,2 | 1,2 | 3,7 | 0,7 | |
| Gesamt direkt gehalten | 42,6 | 13,1 | 2,9 | 1,6 | 34,2 | 1,2 | 3,7 | 0,7 | |
| Gesamt direkt und indirekt | 42,6 | 13,1 | 2,9 | 1,6 | 34,2 | 1,2 | 3,7 | 0,7 | |

| Leerstand ² | Büro/ Health-Care | Handel/ Gastro- nomie | Hotel | Industrie (Lager, Hallen) | Wohnen | Freizeit/ Bildung | KfZ | Andere | Vermie- tungsquote |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|--------|----------------------|-----|--------|-----------------------|
| direkt gehalten | | | | | | | | | |
| Deutschland | 7,1 | 0,1 | 0,0 | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,6 | 0,2 | 91,5 |
| Gesamt direkt gehalten | 7,1 | 0,1 | 0,0 | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,6 | 0,2 | 91,5 |
| Gesamt direkt und indirekt | 7,1 | 0,1 | 0,0 | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,6 | 0,2 | 91,5 |

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.
² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.11.2025.

Vermietungsinformation

| Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹ | unbefristet | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035+ |
|---|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| direkt gehalten | | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | 33,9 | 0,7 | 5,8 | 15,0 | 13,0 | 3,6 | 3,2 | 0,9 | 2,2 | 3,1 | 11,4 | 7,2 |
| Gesamt direkt gehalten | 33,9 | 0,7 | 5,8 | 15,0 | 13,0 | 3,6 | 3,2 | 0,9 | 2,2 | 3,1 | 11,4 | 7,2 |
| Gesamt direkt und indirekt | 33,9 | 0,7 | 5,8 | 15,0 | 13,0 | 3,6 | 3,2 | 0,9 | 2,2 | 3,1 | 11,4 | 7,2 |

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2024

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

8.234 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Johanna Bjärnemyr

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Catella AB (publ), Schweden

Chief Legal Officer (CLO)

Michel Fischier

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer (CFO)

Prof. Dr. Karl Hamberger

Pentling

Rechtsanwalt, Steuerberater

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Vorstand

Olena Posiko

Dr. Bernd Thalmeier

Gesellschafter

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

Catella Investment Management Holding
GmbH, Berlin/Deutschland (84,4 %)
Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/
Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

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

CACEIS Bank S.A., Montrouge:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2024

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

2.539.102 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Heidestraße 58
10557 Berlin

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

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

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Thore Simon - bis 30.06.2025

Dipl.- Oec.

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

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

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

Timo Bärwolf - bis 30.06.2025

Dipl.-Kfm.

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

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

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

Richard Umstätter

IHK-Fachwirt

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

Dirk Esselmann - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing. Bauingenieur

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

Tobias Gilich - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

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

b) Ankaufsbewerter

Timo Bill

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

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

Klaus Edenharter - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

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

Nils Hülshoff - ab 01.07.2025

Dipl.-Kfm.

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

Genadi Mladenov - ab 01.07.2025

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

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

Reinhard Möller

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Thorsten Schröder - bis 30.06.2025

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

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

Dr. Martin Töllner - bis 30.06.2025

Dipl.-Ing., Architekt

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

Carsten Troff - bis 30.06.2025

Dipl.-Volkswirt

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

Anlageausschuss

Thomas Ledertheil

Bayerische Landesstiftung

Dr. Christian Haslbeck

Bayerische Transformations- und Forschungsstiftung

Bernhard Pfeiler

Catella Real Estate AG

Michael Maletycz

Frankfurter Bankgesellschaft

Tobias Wagner

KSW Vermögensverwaltung AG

Gremien

Klaus Oberfuchshuber

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

Hartmut Keim

Sparkasse Pforzheim Calw

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, München, Schwanthalerstraße 75,75a
Seiten: Titel

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

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, München, Verdistrasse 45
Seiten: hinter Bildquelle





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Olena Posiko
Dr. Bernd Thalmeier

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen
Johanna Bjärnemyr
Michel Fischier
Prof. Dr. Karl Hamberger
Bernd Schöffel

www.catella.com/aifm