



CATELLA

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2026

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.05.2026	Stand 31.05.2025	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	311.700	359.317	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-18.451	51.101	TEUR
Finanzierungsquote ²	31,3	29,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	448.635	489.165	TEUR
davon direkt gehalten	448.635	489.165	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	16	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	1	2	
Vermietungsquote ³	92,8	90,2	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität	13.893	24.726	TEUR
Gebundene Mittel ⁴	-10.509	-8.064	TEUR
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁵			
Berichtszeitraum ¹	-6,4	-0,5	%
seit Auflage ⁶	157,1	174,7	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	17.544.623	18.730.130	Stück
Anteilwert	17,77	19,18	EUR
Ausgabepreis ⁷	18,66	20,14	EUR
Rücknahmepreis ⁸	16,88	18,22	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	15.09.2026	26.09.2025	
Ausschüttung je Anteil	0,35	0,19	EUR
Gesamtkostenquote	1,10	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 31.05.2026, 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 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.

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

⁶ Angabe zum 31.05.2026 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2026, Angabe zum 31.05.2025 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2025.

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

⁸ Anteilwert abzüglich einer Rückgabegebühr, die von der Gesellschaft erhoben werden kann und bis zu 5 % der Bruttorestbeträge beträgt. Eine Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für eine Rückgabegebühr enthält der Verkaufsprospekt. Im Berichtszeitraum betrug die Rückgabegebühr 5 % (bis 15.04.2026 Rücknahmeabschlag in Höhe 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 2026 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 - Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	30
Übersicht Anschaffungskosten	34
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	37
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 - Teil II:	38
Bestand der Liquidität	38
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 - Teil III:	40
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	40
Ertrags- und Aufwandsrechnung	41
Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2026	45
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	46
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	46
Sonstige Käufe und Verkäufe	46
Anhang	47
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	59
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	62
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	65
Steuerliche Hinweise	66
Gremien	77

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 konnte sich im Berichtszeitraum vom 1. Juni 2025 bis 31. Mai 2026 nach zwei Rezessionsjahren stabilisieren, blieb aber fragil. Nach einem realen BIP-Rückgang von 0,2 % im Jahr 2024 wuchs die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2025 preisbereinigt um 0,2 %.¹ Getragen wurde diese leichte Erholung vor allem von den privaten und staatlichen Konsumausgaben, während die Exportwirtschaft unter den erhöhten US-Zöllen, der Euro-Aufwertung und dem verstärkten Wettbewerbsdruck aus China litt und die Investitionstätigkeit erneut zurückging. Zu Jahresbeginn 2026 setzte sich die moderate Erholung zunächst fort: Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Quartal 2026 gegenüber dem Vorquartal um 0,4 %.² Im weiteren Jahresverlauf trübte sich die konjunkturelle Lage jedoch wieder ein. Der im Frühjahr 2026 eskalierende Konflikt im Nahen Osten und die damit verbundene faktische Sperrung der Straße von Hormus führten zu einem deutlichen Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise, was die Bundesregierung im April 2026 veranlasste, ihre Wachstumsprognose für 2026 auf 0,5 % zurückzunehmen.³ Modellrechnungen des Bundeswirtschaftsministeriums auf Basis des Global Economic Model von Oxford Economics beziffern den dämpfenden Effekt dieses Energiepreisschocks auf das deutsche BIP-Wachstum 2026 auf rund 0,3 Prozentpunkte gegenüber einem Szenario ohne Konflikt.⁴

Von zentraler Bedeutung für die ökonomischen Entwicklungen in Deutschland waren erneut die Inflationsentwicklung im Euroraum sowie die Reaktion der Europäischen Zentralbank (EZB). Nachdem die EZB ihren mehrjährigen Zinssenkungszyklus mit der Reduktion des Einlagensatzes auf 2,0 % im Juni 2025 zunächst abgeschlossen hatte, beließ sie den Leitzins über den gesamten weiteren Berichtszeitraum unverändert auf diesem Niveau.⁵ Grund hierfür war eine Inflationsrate, die sich in der zweiten Jahreshälfte 2025 nahe dem mittelfristigen EZB-Zielwert von 2,0 % einpendelte. Der im Frühjahr 2026 einsetzende Energiepreisschub infolge des Nahost-Konflikts beendete diese Phase der Stabilität: Unmittelbar nach Ende des Berichtszeitraums, am 1. Juni 2026, hob die EZB ihre Leitzinsen erstmals seit Beginn des Zinssenkungszyklus wieder um 25 Basispunkte auf 2,25 % an, um dem erwarteten Inflationsanstieg auf durchschnittlich 3,0 % im Jahr 2026 entgegenzuwirken.⁶ Für den Wirtschaftsstandort Deutschland bleibt damit auch nach dem Berichtszeitraum von zentraler Bedeutung, wie sich der Nahost-Konflikt sowie die US-Handelspolitik weiterentwickeln und ob die Investitionsprogramme der Bundesregierung (Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität, Verteidigung) ein nachhaltiges Wachstum initiieren können.

München gilt unverändert 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 weiterhin

Tätigkeitsbericht

zu einer enormen wirtschaftlichen Stärke der Region. Es ist zu erwarten, dass der Wirtschaftsstandort München auch in den kommenden Jahren von diesen Rahmenbedingungen profitieren wird – trotz des insgesamt volatilen makroökonomischen Umfelds in Deutschland und der Eurozone.

Der Immobilienmarkt in München

Gesamtwirtschaftliche und geopolitische Rahmenbedingungen prägten auch im Berichtszeitraum die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte. Nachdem sich der deutsche Investmentmarkt im Jahr 2024 zunächst stabilisiert hatte, verlor diese Erholung 2025 wieder an Schwung: Mit rund 33,9 Mrd. EUR lag das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen im Jahr 2025 etwa 4 % unterhalb des Vorjahresniveaus.⁷ Erst im ersten Halbjahr 2026 zog das Marktgeschehen deutschlandweit wieder an: Nach Angaben von Jones Lang LaSalle lag das Transaktionsvolumen zum Halbjahr 2026 mit rund 17,6 Mrd. EUR etwa 15 % oberhalb des Vorjahreszeitraums, getragen vor allem von einer wachsenden Zahl kleinerer und mittlerer Einzeltransaktionen. Gleichzeitig setzte im zweiten Quartal 2026 jedoch ein erneuter Anstieg der Spitzenrenditen bei Büroimmobilien in den sieben deutschen Hochburgen ein, der die zuvor beobachtete Stabilisierung wieder infrage stellt und höhere Kapitalkosten widerspiegelt.⁸ Auch auf dem Immobilienmarkt München zeigte sich diese uneinheitliche Entwicklung: Die Spitzen-Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in Top-Lagen verharrte über weite Teile des Berichtszeitraums bei 4,3 % und stieg im zweiten Quartal 2026 leicht auf 4,4 % an, während die durchschnittlichen Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser ihre bereits im Vorjahr beobachtete moderate Aufwärtsbewegung fortsetzten und von 26,5 (Q2 2025) auf 28 (Q2 2026) stiegen.^{9 10}

Der Büromietmarkt München zeigte im Berichtszeitraum ein zweigeteiltes Bild. Die anhaltend hohe Bedeutung Münchens als internationaler Wirtschaftsstandort sorgte weiterhin für eine spürbare Nachfrage nach modernen Büroflächen in zentralen Lagen. Der Büroflächenumsatz stieg von rund 94.000 qm im zweiten Quartal 2025 auf rund 155.000 qm im zweiten Quartal 2026 deutlich an, und die Spitzenmiete für Büroflächen in der Münchner City legte im selben Zeitraum von 55 EUR/qm auf 60 EUR/qm zu. Diese Nachfrage konzentrierte sich jedoch weiterhin auf ein knappes Angebot an modernen, zentral gelegenen Flächen; die gesamtstädtische Leerstandsquote verblieb mit rund 8,1 % im zweiten Quartal 2026 auf einem strukturell erhöhten Niveau, das deutlich über den Werten der Jahre vor 2022 liegt.¹¹ Der Büromarkt München bleibt damit gespalten: Einer robusten Nachfrage nach Premiumflächen steht weiterhin ein spürbarer Angebotsüberhang bei älteren und peripher gelegenen Objekten gegenüber.

Der Wohnungsmarkt München zeigte sich im Berichtszeitraum insgesamt stabiler, aber merklich weniger dynamisch als im Vorjahr. Die Einwohnerzahl Münchens lag 2025 mit rund 1,5 Mio. Personen nahezu auf Vorjahresniveau, während die Arbeitslosenquote von 4,8 % (2024) auf 5,4 % (2025) anstieg – ein Signal für eine etwas schwächere konjunkturelle Grundtendenz am Standort.¹² Die Durchschnittsmiete für Erstbezüge blieb mit rund 23,8 EUR/qm im zweiten Quartal 2026 nahezu unverändert gegenüber rund 23,6 EUR/qm im zweiten Quartal 2025, während die Durchschnittsmiete für wiedervermietete Wohnungen im Berichtszeitraum sogar leicht nachgab, von 20,3 EUR/qm (Q2 2025) auf 19,9 EUR/qm (Q2 2026). Auch die Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen bewegten sich mit rund 10.300 bis 10.550 EUR/qm nahezu seitwärts.¹³

Insgesamt zeigt der Immobilienmarkt München im Berichtszeitraum ein uneinheitliches, in der Summe eher verhaltenes Bild: Der Büromietmarkt profitiert von der wirtschaftlichen Stärke des Standortes und einer strukturellen Flächenknappheit im Premiumsegment, während die gesamtstädtische Leerstandsquote hoch bleibt. Für die kommenden Quartale ist nur mit einer moderaten Belebung des deutschen und des Münchner Investmentmarktes zu rechnen; die zuletzt wieder gestiegenen Büro-Spitzenrenditen zeigen, dass eine nachhaltige Stabilisierung der Preise noch nicht erreicht ist.

Tätigkeitsbericht

Performance

Der Catella MAX konnte seit Auflage (24.02.2010) eine Gesamtrendite nach BVI von 157,1 % erwirtschaften (Stand: 31.05.2026). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von rd. 6,0 % p.a. (geometrisches Mittel) bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. Im Geschäftsjahr 2025/2026 (01.06.2025 bis 31.05.2026) hat der Catella MAX eine BVI-Gesamtrendite von -6,4 % realisiert.

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 erhöhte 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 das Sondervermögen Catella MAX 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, das weiterhin von anhaltenden Rückgabeerklärungen geprägt ist, gewährleisten zu können und vorausschauend geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Liquiditätsrisiken zu reduzieren. Für das Sondervermögen ergeben sich derzeit erhöhte Liquiditätsrisiken. Die Anforderung des § 253 Abs. 1 KAGB betreffend einer Mindestliquidität von 5 % des Werts des Sondervermögens zur Rücknahme von Anteilen konnte aufgrund der Erfüllung von Rückgabeverlangen gegen Ende des Geschäftsjahres nicht zu jedem Bewertungstag eingehalten werden. Zudem wurde zum 16. April 2026 im Einklang mit der EU-Richtlinie 2024/927 (Alternative Investment Fund Managers Directive II – AIFMD II) sowie dem Fondsrisikobegrenzungs-gesetz (FRiG) und unter entsprechender Anpassung von § 14 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen i.V.m. § 9 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen die Erhebung einer Rückgabegebühr von 5 % beschlossen (Aktivierung des Liquiditätsmanagementinstruments).

Tätigkeitsbericht

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 erhöhte 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 erhöhte 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.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.05.2026 rd. 13,9 Mio. EUR (rd. 4,5 % des Nettofondsvermögens). Als Maßnahme zur Verbesserung der angespannten Liquiditätssituation sowie Bedienung der hohen Anzahl an Rückgabeverlangen werden derzeit Verkaufsbemühungen für Immobilien vorangetrieben. Im August 2026 erfolgte die Beurkundung des Verkaufsvertrags bezüglich der Immobilie „München, Gertrud-Grunow-Straße“. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie, und damit die Zahlung des Kaufpreises, erfolgt voraussichtlich im September/Oktober 2026. Zur Überbrückung der Zeit bis zum Kaufpreiseingang wurde ein kurzfristiges Darlehen i.S.v. § 199 KAGB abgeschlossen. Für ein weiteres Objekt wurde mit einem potenziellen Erwerber eine Exklusivitätsvereinbarung geschlossen. Sofern die geplanten Veräußerungen nicht in ausreichendem Umfang erfolgen, prüfen wir weitere Möglichkeiten im gesetzlichen Rahmen.

Käufe/Verkäufe

Innerhalb der Berichtsperiode konnte ein Verkauf aus dem Sondervermögen realisiert werden.

Der Verkauf der Immobilie „Fürth, Hornschuchpromenade“ wurde am 21.10.2025 beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie erfolgte zum 9. Dezember 2025. Der Verkauf konnte um den aktuellen Verkehrswert realisiert werden.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beläuft sich insgesamt auf -1.156 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Gewinnen (60 TEUR) und Verlusten (-1.216 TEUR) aus dem Verkauf von Immobilien.

Tätigkeitsbericht

Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX beträgt 7,2 % (Stand 31.05.2026). Der aktuelle Leerstand ist maßgeblich bedingt durch die Objekte „München, Luisenstraße“, „München, Landsberger Straße“, „München, Riesenfeldstraße“, „München, Nymphenburger Straße“ und „Regensburg, Blumenstraße“. Bei den Objekten „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 Anteilscheinen am Sondervermögen wieder aufgehoben („Cash Stop“). Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Metropolregion München sowie der verzeichneten Kaufpreissrückgänge ergeben sich veränderte Marktbedingungen, die fortlaufend beobachtet werden. Im Fokus steht derzeit das langfristige Liquiditätsmanagement, um das Sondervermögen weiterhin krisenfest auszurichten.

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.

¹ Statistisches Bundesamt (2026), Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html.

² Statistisches Bundesamt (2026), Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal 2026 um 0,2 % höher als im Vorquartal; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/07/PD26_269_811.html.

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2026), Im Fokus: Geopolitische Krisen verzögern Erholung – Frühjahrsprojektion der Bundesregierung; <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2026/05/02-fruehjahrsprojektion-der-bundesregierung.html>.

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2026), Im Fokus: Geopolitische Krisen verzögern Erholung – Frühjahrsprojektion der Bundesregierung; <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2026/05/02-fruehjahrsprojektion-der-bundesregierung.html>.

⁵ Europäische Zentralbank (2025), Geldpolitische Beschlüsse vom 5. Juni 2025; <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/ecb.mp250605~3b5f67d007.de.html>.

⁶ Europäische Zentralbank (2026), Geldpolitische Beschlüsse vom 11. Juni 2026; <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260611~4d41bd5e83.de.html>.

⁷ JLL (2026), Aufschwung auf dem deutschen Investmentmarkt legt 2025 eine Pause ein, <https://www.jll.com/de-de/newsroom/Aufschwung-auf-dem-deutschen-Investmentmarkt-legt-2025-eine-Pause-ein>.

⁸ JLL (2026), Investmentmarktüberblick Q2 2026 – Der deutsche Investmentmarkt bestätigt seinen moderaten Aufwärtstrend, <https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/germany-investment>.

⁹ bulwiengesa RIWIS (2026), Marktdaten Büro München, keine öffentliche Datenbank.

¹⁰ bulwiengesa RIWIS (2026), Marktdaten Wohnen München, keine öffentliche Datenbank.

¹¹ bulwiengesa RIWIS (2026), Marktdaten Büro München, keine öffentliche Datenbank.

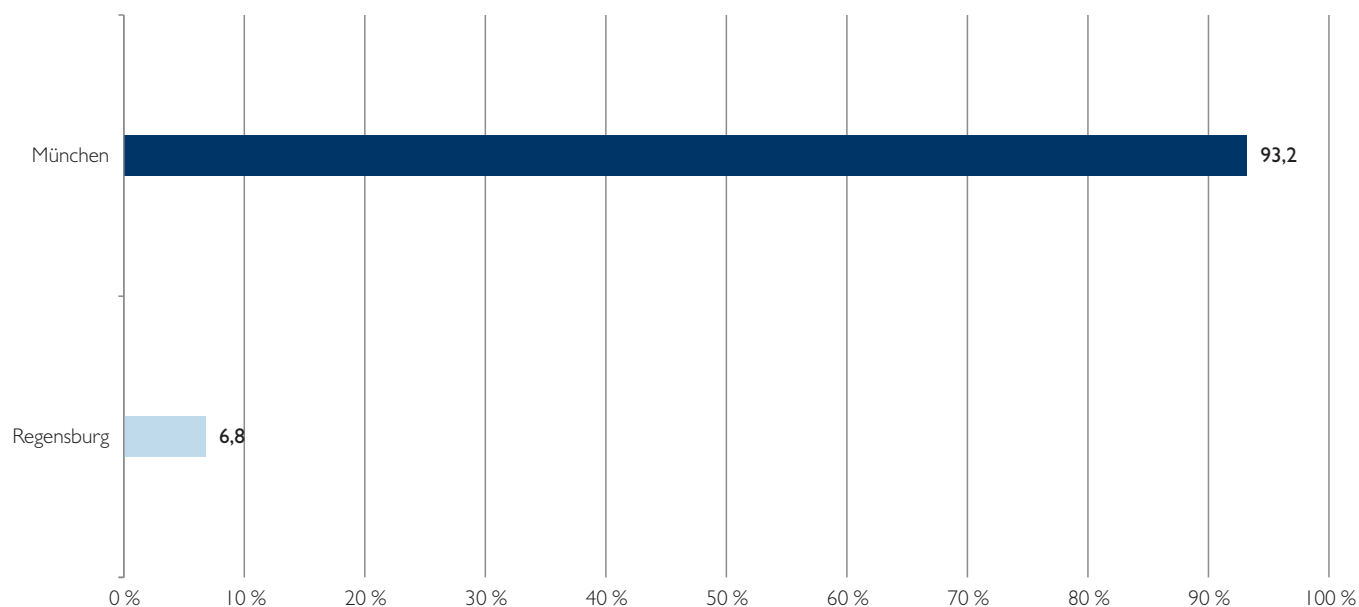
¹² bulwiengesa RIWIS (2026), Marktdaten Wohnen München, keine öffentliche Datenbank.

¹³ bulwiengesa RIWIS (2026), Marktdaten Wohnen München, keine öffentliche Datenbank.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

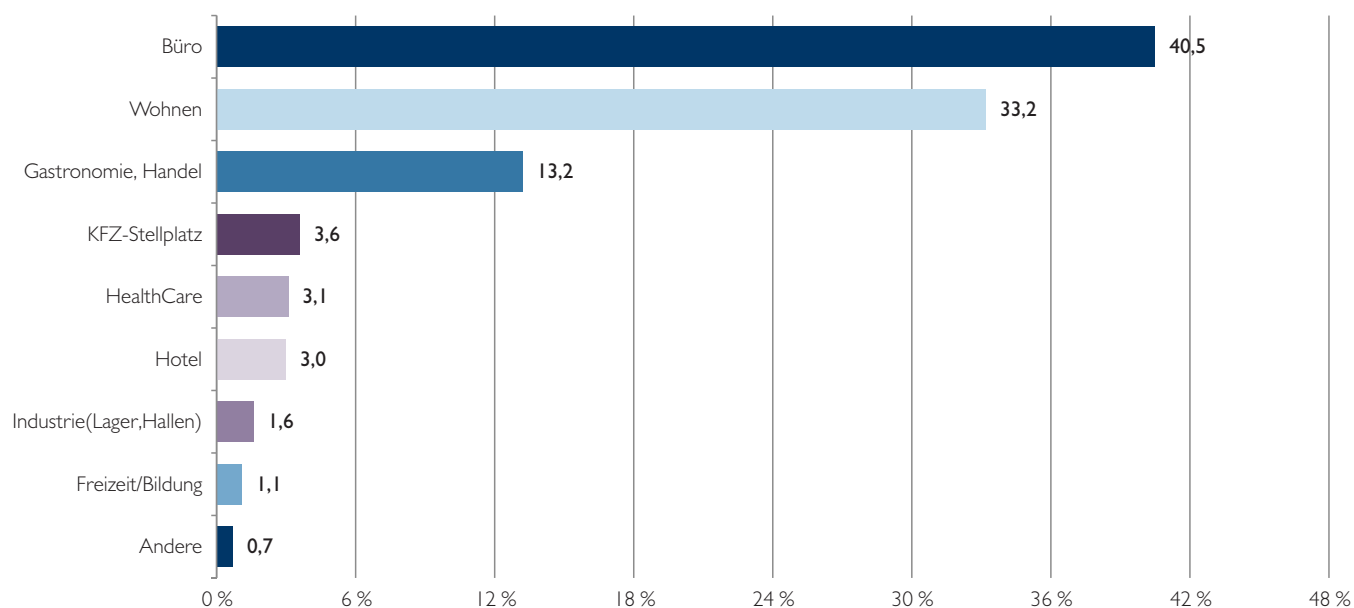
(Basis Verkehrswert)¹



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

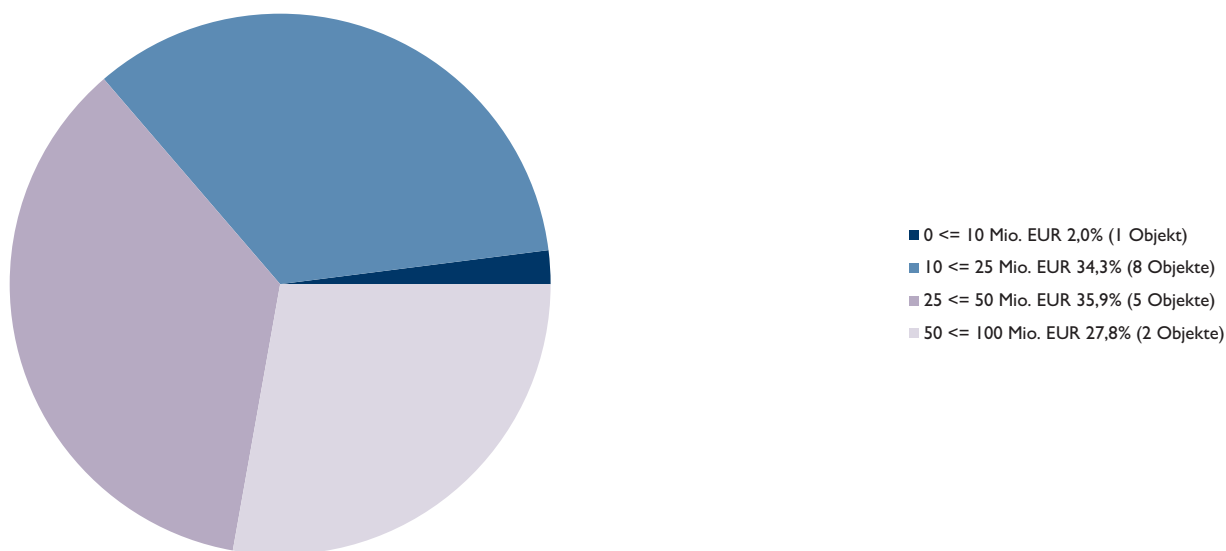
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

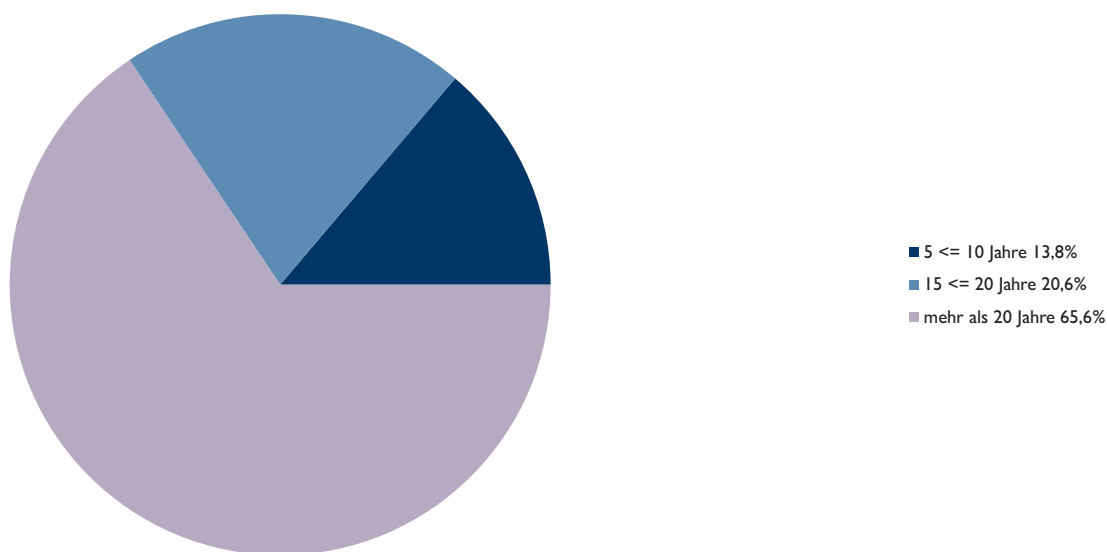
(Basis Verkehrswert)¹



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

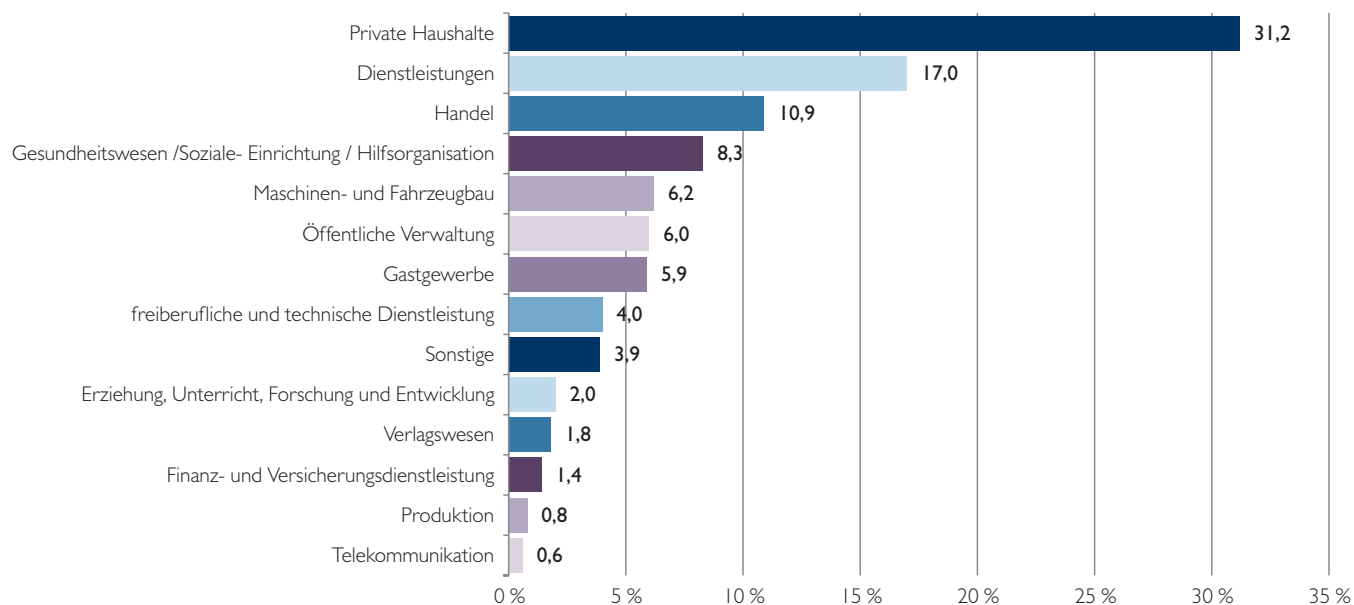
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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	140.455	31,3	0,0	0,0
GESAMT	140.455	31,3	0,0	0,0

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

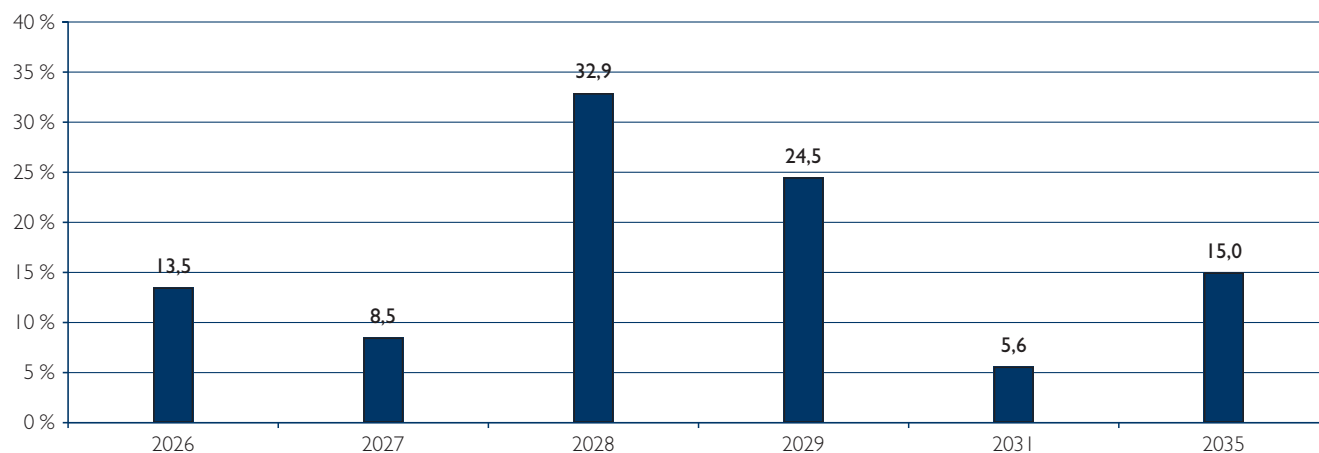
Übersicht Zinsänderungsrisiko

Zinsbindungsende in Jahren	Kreditvolumen in TEUR	Kreditvolumen in %
unter 1 Jahr	28.095	20,0
1 bis 2 Jahre	21.500	15,3
2 bis 5 Jahre	67.260	47,9
5 bis 10 Jahre	23.600	16,8
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	140.455	100,0

Tätigkeitsbericht

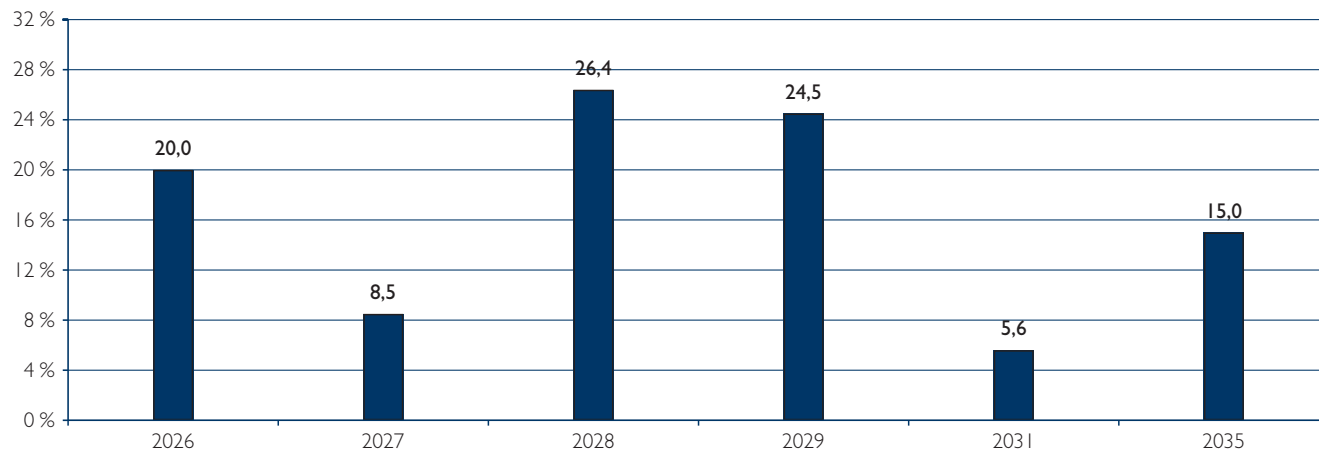
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 140.455 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

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

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

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

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

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	31.05.2026	31.05.2025	31.05.2024	31.05.2023
Immobilien	448.635	489.165	430.850	515.990
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	13.893	24.726	21.547	40.219
Sonstige Vermögensgegenstände	11.813	12.324	6.959	6.940
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-162.641	-166.898	-139.669	-142.107
Fondsvermögen in TEUR	311.700	359.317	319.686	421.042
Anzahl umlaufende Anteile	17.544.623	18.730.130	16.185.956	17.375.792
Anteilwert (EUR)	17,77	19,18	19,75	24,23
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,35	0,19	0,48	0,45
Tag der Ausschüttung	15.09.2026	26.09.2025	02.09.2024	01.09.2023

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		359.317.477,52
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-3.558.724,70
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		43.494,42
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-18.450.583,47
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-19.553.408,75	
Rücknahmeabschlag	1.102.825,28	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-2.475.166,46
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.105.101,22
davon bei Immobilien	-1.105.101,22	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		-22.071.368,71
davon nicht realisierte Gewinne	445.000,00	
davon nicht realisierte Verluste	-27.557.373,10	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		311.700.027,38

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“. Der Ausgabeaufschlag kann eine Vertriebsgebühr enthalten. Die tatsächlich erhobene Vertriebsgebühr wird dem Anleger vom Vertriebspartner mitgeteilt. Einbehaltene Rücknahmeabschläge (bis 15.04.2026) bzw. Rückgabegebühr (ab 16.04.2026) werden separat ausgewiesen und mindern den Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ (§ 13 Abs. 3 KARBV). Eine Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für eine Rückgabegebühr enthält der Verkaufsprospekt.

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/

Entwicklung des Sondervermögens

Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		124.550.000,00	39,96
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		249.985.000,00	80,20
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		74.100.000,00	23,77
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		448.635.000,00	143,93
(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		13.892.637,56	4,46
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		13.892.637,56	4,46
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		7.491.061,77	2,40
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		27.250,01	0,01
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		2.088.521,96	0,67
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		2.206.497,94	0,71
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		11.813.331,68	3,79
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		474.340.969,24	152,18
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-140.455.000,02	-45,06
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.540.234,41	-1,78
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-2.347.405,68	-0,75
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-148.342.640,11	-47,59
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-14.298.301,75	-4,59
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-162.640.941,86	-52,18
C. Fondsvermögen		311.700.027,38	100,00
Anteilwert (EUR)		17,77	
Umlaufende Anteile		17.544.623	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.05.2026 weist der Catella MAX ein Netto-Fondsvermögen von 311.700 TEUR aus. Bei 17.544.623 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 17,77 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.185.507 Anteile zurückgenommen und keine Anteile ausgegeben. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von -19.553 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen 16 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 448.635 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, elf Geschäftsgrundstücken und drei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Objekt verkauft. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 31.05.2026 – Teil I' dargestellt.

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 13.893 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.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 5.540 TEUR sowie für Rückstellungen 3.972 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 2.347 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 7.491 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 11.813 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (7.491 TEUR) setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 6.381 TEUR sowie aus Mietforderungen in Höhe von 1.110 TEUR.

Es bestehen Zinsansprüche aus Bankguthaben in Höhe von 27 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 2.089 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt -1.105 TEUR. Die Abschreibungen setzen sich zusammen aus Abschreibungen auf Immobilien (-1.557 TEUR) und Ausbuchungen der Anschaffungsnebenkosten im Zuge von Objektverkäufen (452 TEUR).

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 2.206 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 1.502 TEUR, Forderungen aus Verkäufen in Höhe von 383 TEUR, Forderungen aus Baumaßnahmen in Höhe von 232 TEUR sowie sonstigen Forderungen in Höhe von 89 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 148.343 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 140.455 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 5.540 TEUR werden mit 5.372 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 2.347 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilsumsatz in Höhe von 1.460 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 337 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 240 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 227 TEUR, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 70 TEUR und Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 13 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 14.298 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 13.256 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 895 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 147 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
1		Augustenstraße 79 DE - 80333 München	G	B G/H I W K	64,3 18,3 5,0 6,4 6,0
2		Luisenstraße 51,53 Theresienstraße 47a DE - 80333 München	G	B G/H I W K A	43,2 24,9 8,7 17,2 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	1,1 0,1 96,1 2,2 0,5
4		Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	G	B I W K A	89,4 0,2 7,0 3,1 0,3
5		Verdistraße 45 DE - 81247 München	G/W	B G/H I W K	2,8 17,3 2,4 75,3 2,2
6		Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	G	B G/H I W K	53,0 17,1 0,9 21,2 7,8

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)	44	1965 / 1966 / 2000 / 2007 / 2009	1.119	2.421	222	G, A
04/2010 (Immobilie)	44 / 54	1900 / 1950 / 1990 / 2000 / 2002 / 2008 / 2019 / 2022	2.096	4.794 / 4.805	1.127	A, SP, EBK, K
06/2010 (Immobilie)	54	1952 / 1953 / 1983 / 2000 / 2013 / 2014	13.427	182 / 166	13.001 / 13.018	SP, G, A, EBK
10/2011 (Immobilie)	45	2001	1.824	5.592	551	A, EBK, G
10/2012 (Immobilie)	48	2004	3.058	1.056	2.489	A, SP, G, EBK, K
05/2013 (Immobilie)	44	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 2026 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
7		Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	G/W	B G/H I W F K	42,8 4,7 3,2 34,6 11,1 3,6
8		Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München	G/W	B G/H I W F A	1,4 23,1 1,8 69,0 4,5 0,2
9		Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	W	G/H W K	2,0 90,4 7,6
10		Nymphenburger Straße 168 DE - 80634 München	G	B G/H I W K	33,3 53,7 2,5 9,8 0,7
11		Bunzlauer Straße 7,9 DE - 80992 München	G	B G/H I K	67,1 29,2 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)	48	1960 / 2004 / 2011 / 2013	3.053	5.229 / 5.153	1.267	A, SP, G, K, EBK
11/2014 (Immobilie)	54 / 44	1903 / 1990 / 2008	1.830	1.650	2.650	A, SP
10/2016 (Immobilie)	70	2016	4.911	221 / 220	6.720	A, G, EBK
03/2017 (Immobilie)	41	1949 / 1991 / 1997 / 2019	943	1.666	376	A, SP, EBK, K
01/2018 (Immobilie)	54	2010	1.655	4.278	-	A, G
01/2018 (Immobilie)	54	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 2026 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
13		Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	G	B G/H	10,4 89,6
14		Blumenstraße 16-28 DE - 93055 Regensburg	G	B G/H I F K	89,9 2,2 0,2 1,7 6,0
15		Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	G	B I K A	91,7 1,5 4,6 2,2
16		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.

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		Art der Nutzung		Ausstattungsmerkmale	
B	Grundstück im Zustand der Bebauung	A	Andere	A	Aufzug
E	Erbbaurecht	B	Büro	EBK	Einbauküche
G	Geschäftsgrundstück	F	Freizeit	G	Garage
G/W	Gemischt genutztes Grundstück	G/H	Gastronomie, Handel	K	Klimaanlage
T	Teileigentum	Ho	Hotel	SP	Außenstellplatz
W	Mietwohngrundstück	I	Industrie (Lager/Hallen)		
U	unbebautes Grundstück	K	Kfz-Stellplätze		
		W	Wohnen		

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)	52	2018	4.129 / 841	2.234 / 2.233	-	A, G, K
07/2018 (Immobilie)	42	2008 / 2016	10.219	15.081 / 15.089	-	SP, EBK, G, K, A
09/2019 (Immobilie)	53	1990 / 2002 / 2009 / 2019	2.903	5.165 / 4.366	-	A, SP, G, K
07/2021 (Immobilie)	35 / 45	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 2026 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Augustenstraße 79 DE - 80333 München	6,1	Handel	3,0
2	Luisenstraße 51,53 DE - 80333 München	21,2	Handel	2,8
3	Schwanseestraße 54-58 DE - 81549 München	0,3	Private Haushalte	4,3
4	Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	10,1	freiberufliche und technische Dienstleistung	4,1
5	Verdistraße 45 DE - 81247 München	0,2	Dienstleistungen	7,0
6	Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	12,5	Handel	3,3
7	Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	20,3	Dienstleistungen	2,7
8	Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München	4,6	Gastgewerbe	4,0
9	Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	0,2	Gastgewerbe	0,1
10	Nymphenburger Straße 168 DE - 80634 München	16,5	Verlagswesen	3,9
11	Bunzlauer Straße 7,9 DE - 80992 München	0,1	Handel	3,4
12	Bunzlauer Straße 5 DE - 80992 München	0,1	Gastgewerbe	13,2
13	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	-	Handel	6,2
14	Blumenstraße 16-28 DE - 93055 Regensburg	24,1	Maschinen- und Fahrzeugbau	2,3
15	Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	-	Öffentliche Verwaltung	6,1

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
767,9	3,9	806/791	19.900,0/19.100,0	-
1.798,0	4,5	1.735/1.739	39.800,0	21,6
2.679,1	3,7	2.667/2.663	73.500,0/73.000,0	39,3
1.597,6	4,7	1.559/1.617	34.800,0/33.400,0	17,0
918,3	4,6	908/930	20.700,0/19.100,0	25,1
1.054,0	4,1	1.092/1.124	25.400,0/26.400,0	33,2
1.394,8	4,5	1.383/1.385	31.200,0/30.800,0	33,9
848,4	3,7	867/916	23.400,0/23.000,0	30,2
1.923,3	3,7	1.901/1.906	50.200,0/52.400,0	28,5
627,0	3,4	660/673	18.100,0/18.700,0	32,6
1.303,8	5,3	1.302/1.303	25.700,0/23.200,0	29,1
769,7	5,9	768	12.900,0/13.100,0	37,5
627,4	5,9	508/609	10.900,0/10.500,0	49,5
2.453,3	8,1	2.442/2.323	29.800,0/30.800,0	31,4
1.311,2	5,3	1.077	25.200,0/24.300,0	58,6

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.05.2026, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
16	Dürrstraße 1 DE - 80992 München	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	18,8

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 %
492,7	5,4	486	9.070,0/9.100,0	46,9

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 31.05.2026, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 - 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	-	-	-
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	89,7	4

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
10	Nymphenburger Straße 168 DE - 80634 München	20.759,0	1.644,7	695,4	949,3	7,9	166,0	124,5	9
11	Bunzlauer Straße 7,9 DE - 80992 München	23.584,8	1.285,3	825,4	459,8	5,4	128,5	203,5	19
12	Bunzlauer Straße 5 DE - 80992 München	16.125,8	940,9	564,4	376,6	5,8	101,0	159,8	19
13	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	10.512,8	897,1	353,1	544,0	8,5	90,4	173,2	23
14	Blumenstraße 16-28 DE - 93055 Regensburg	33.425,0	1.834,7	1.167,9	666,8	5,5	183,4	382,1	25
15	Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	29.713,1	1.618,8	1.032,5	586,3	5,4	161,9	526,1	39
16	Dürrstraße 1 DE - 80992 München	14.147,5	846,7	495,2	351,6	6,0	84,5	429,5	61

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.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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 2026 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	90762 Fürth, Hornschruppromenade 16, 16a Nürnberger Straße 66	G/W	12/2025

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 2026- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 13.893 TEUR (4,5 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	7.315	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	961	-
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	81	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	536	-
St.Galler Kantonalbank Deutschland AG, München	5.000	-
Summe	13.893	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.05.2026

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.05.2026

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.05.2026

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.05.2026

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.05.2026

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026- 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 2026 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.491.061,77	2,40
davon Betriebskostenforderungen		6.380.820,52		
davon Mietforderungen		1.110.241,25		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		27.250,01	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.088.521,96	0,67
bei Immobilien		2.088.521,96		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.206.497,94	0,71
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)		-140.455.000,02	-45,06
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)		-5.540.234,41	-1,78
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.347.405,68	-0,75
davon aus Anteilumsatz		-1.460.415,32		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen			-14.298.301,75	-4,59
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			311.700.027,38	100,00
Anteilwert (EUR)			17,77	
Umlaufende Anteile			17.544.623	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2025 bis zum 31. Mai 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		246.668,21	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		971.786,09	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		21.894.143,80	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				23.112.598,10
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-9.652.261,87	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.007.979,14		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.261.680,82		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.140.052,32		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-242.549,59		
2. Steuern			-70.091,16	
a) davon inländische Steuern		-70.091,16		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.425.603,00	
4. Verwaltungsvergütung			-3.007.080,37	
5. Verwahrstellenvergütung			-85.076,48	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-127.212,19	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-461.447,92	-548.340,01	
Summe der Aufwendungen				-16.915.665,08
III. Ordentlicher Nettoertrag				6.196.933,02

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2025 bis zum 31. Mai 2026

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			60.321,02	
a) aus Immobilien		60.321,02		
(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			-1.216.249,65	
a) aus Immobilien		-1.216.249,65		
(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				-1.155.928,63
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-2.475.166,46	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				2.565.837,93
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			445.000,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-27.557.373,10	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				-27.112.373,10
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				-24.546.535,17

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 23.113 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 247 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 972 TEUR. Diese resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen (557 TEUR), sonstigen steuerfreien (73 TEUR) sowie umsatzsteuerpflichtigen (326 TEUR) Erträgen, Erträgen aus Vorsteuerberichtigungen (12 TEUR) sowie Umsatzsteuererstattungen aus Vorjahren (4 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 21.894 TEUR setzen sich aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (18.013 TEUR), Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (3.584 TEUR), Erträgen aus der Erstattung von Versicherungsschäden (283 TEUR), steuerfreien (102 TEUR) und umsatzsteuerpflichtigen (-92 TEUR) Nebenkostenabrechnungen aus Vorjahren sowie Erträgen aus Kostenumlagen an Mieter (4 TEUR) zusammen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 16.916 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 9.652 TEUR setzen sich aus Instandhaltungskosten (4.262 TEUR), Betriebskosten (4.008 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (1.140 TEUR) sowie sonstigen Kosten (242 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 70 TEUR beinhaltet die Rückstellungen für inländische Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der Immobilien in Höhe von 3.426 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 3.007 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 85 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 127 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 548 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 461 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 73 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf -1.156 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Gewinnen (60 TEUR) und Verlusten (-1.216 TEUR) aus dem Verkauf von Immobilien.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich** in Höhe von -2.475 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 2.566 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -27.112 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (445 TEUR) und Verluste (-27.557 TEUR) bei Immobilien infolge von positiven und negativen Verkehrswertanpassungen auf Basis der Verkehrswertgutachten.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von -24.547 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Mai 2026

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 36.441.001,56	2,08
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 2.565.837,93	0,15
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	EUR 39.006.839,49	2,22
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 -32.865.221,44	-1,87
	EUR -32.866.221,44	-1,87
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 6.140.618,05	0,35
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 17.544.623 ausgegebene Anteile	EUR 6.140.618,05	0,35

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 36.441.001,56 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.05.2026 beträgt 2.565.837,93 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 32.865.221,44 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 17.544.623 umlaufenden Anteilen beträgt die geplante Ausschüttung am 15.09.2026 insgesamt 6.140.618,05 EUR. Somit werden pro Anteil 0,35 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	17,77 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	17.544.623 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	1,10 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,01 %
Transaktionskosten	358.523,68 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 358.523,68 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 972 TEUR. Diese resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen (557 TEUR), sonstigen steuerfreien (73 TEUR) sowie umsatzsteuerpflichtigen (326 TEUR) Erträgen, Erträgen aus Vorsteuerberichtigungen (12 TEUR) sowie Umsatzsteuererstattungen aus Vorjahren (4 TEUR).

Anhang

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 548 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 461 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 73 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	5.071.245,56 EUR
Davon feste Vergütung	4.220.568,60 EUR
Davon variable Vergütungen	850.676,96 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2025)	49
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	2.393.367,80 EUR
Davon an Führungskräfte	2.294.009,82 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	99.357,98 EUR

III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

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

Anhang

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.

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	1,48
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,52

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, 4. September 2026

Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstandssprecher



Olena Posiko
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Catella MAX – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2025 bis zum 31. Mai 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2025 bis zum 31. Mai 2026 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

Berlin, den 4. September 2026

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

gez. Pekarek
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	I. Immobilien	Bruttoertrag ²	Bewirtschaftungsaufwand ²	Nettoertrag ²	Wertänderungen ²	Ertragsteuern ²	latente Steuern 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	-1,3	2,8	-6,8	-0,0	0,7	-3,3	-5,7	0,0	-5,7	1,2		
Gesamt direkt gehalten		4,0	-1,3	2,8	-6,8	0,0	0,7	-3,3	-5,7	0,0	-5,7	1,2		
Gesamt direkt und indirekt		4,0	-1,3	2,8	-6,8	0,0	0,7	-3,3	-5,7	0,0	-5,7	1,2	-5,8	-6,4

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 31.05.2025 bis 31.05.2026

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2025 bis 31.05.2026

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2025 bis 31.05.2026

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2025 bis 31.05.2026

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	475.399	-	475.399	20.703	142.230	
Gesamt direkt gehalten	475.399	-	475.399	20.703	142.230	
Gesamt direkt und indirekt	475.399	-	475.399	20.703	142.230	341.894

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	448.635	20.235	890	1.092	-32.165	-2.074	3.514	-31.275	2.533
Gesamt direkt gehalten	448.635	20.235	890	1.092	-32.165	-2.074	3.514	-31.275	2.533
Gesamt direkt und indirekt	448.635	20.235	890	1.092	-32.165	-2.074	3.514	-31.275	2.533

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	43,5	13,2	3,0	1,6	33,2	1,1	3,6	0,7	
Gesamt direkt gehalten	43,5	13,2	3,0	1,6	33,2	1,1	3,6	0,7	
Gesamt direkt und indirekt	43,5	13,2	3,0	1,6	33,2	1,1	3,6	0,7	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	5,7	0,1	0,0	0,2	0,5	0,0	0,5	0,2	92,8
Gesamt direkt gehalten	5,7	0,1	0,0	0,2	0,5	0,0	0,5	0,2	92,8
Gesamt direkt und indirekt	5,7	0,1	0,0	0,2	0,5	0,0	0,5	0,2	92,8

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.05.2026.

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036+
direkt gehalten												
Deutschland	32,1	4,5	13,2	12,8	3,7	3,2	3,7	4,9	3,1	11,5	1,0	6,1
Gesamt direkt gehalten	32,1	4,5	13,2	12,8	3,7	3,2	3,7	4,9	3,1	11,5	1,0	6,1
Gesamt direkt und indirekt	32,1	4,5	13,2	12,8	3,7	3,2	3,7	4,9	3,1	11,5	1,0	6,1

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2025/2026	Berichtszeitraum 2024/2025	Berichtszeitraum 2023/2024	Berichtszeitraum 2022/2023
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,0	4,0	3,5	2,9
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-0,8	-1,0	-0,5
Nettoertrag	2,8	3,2	2,5	2,5
Wertänderungen	-6,8	-2,3	-18,4	3,8
Ertragsteuern	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
latente Steuern	0,7	0,1	2,7	-0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-3,3	0,9	-13,3	5,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-5,7	0,4	-18,0	6,6
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	-5,7	0,4	-18,0	6,6
II. Liquidität				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	-6,4	-0,5	-16,8	5,3

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

² nach BVI-Methode

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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 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 Zuflusszeitpunkt 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 wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei. Die Anwendung der 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 Frestellungsauftrags 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 sie nicht auf sonstige inländische Einkünfte nach § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 InvStG entfällt (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9.2.2026 begonnen haben) und soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwe-

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

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

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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.

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge 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 31.12.2025

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2025

8.332 TEUR

Aufsichtsrat

Dominik Röhrich - ab 01.05.2026

Aufsichtsratsvorsitzender (ab 19.05.2026)

Catella Investment Management Advisory GmbH, München

Head of Investment Management Europe

Johanna Bjärnemyr

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Catella AB (publ), Schweden

Chief Legal Officer (CLO)

Sebastian H. Lohmer - ab 19.05.2026

Hamburg

Unternehmensberater

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender (bis 18.05.2026)

Catella AB (publ), Schweden

Senior Advisor

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Michel Fischier - bis 30.04.2026

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer (CFO)

Prof. Dr. Karl Hamberger - bis

03.03.2026

Pentling

Rechtsanwalt, Steuerberater

Vorstand

Olena Posiko

Dr. Bernd Thalmeier

Gesellschafter

Catella AB (publ), Stockholm/Schweden

(10,1 %)

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

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Montrouge:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2025

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2025

2.640.314 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heidestraße 58

10557 Berlin

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

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

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Thore Simon - bis 30.06.2025

Dipl.-Oec.

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

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

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

Timo Bärwolf - bis 30.06.2025

Dipl.Kfm.

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

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

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

Richard Umstätter

IHK-Fachwirt

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

Dirk Esselmann - ab 01.07.2025

Dip. Ing. Bauingenieur

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

Tobias Gilich - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

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

b) Ankaufsbewerter

Timo Bill - bis 31.12.2025

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

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

Klaus Edenharter - ab 01.07.2025

Dipl.-Ing.

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

Nils Hülshoff - ab 01.07.2025

Dipl.-Kfm.

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

Genadi Mladenov - ab 01.07.2025

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

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

Reinhard Möller - bis 31.12.2025

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Thorsten Schröder - bis 30.06.2025

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

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

Dr. Martin Töllner - bis 30.06.2025

Dipl.-Ing., Architekt

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

Carsten Troff - bis 30.06.2025

Dipl.-Volkswirt

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

Dr. Björn Haack - ab 01.01.2026

Dipl.-Ing.

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

Manuel Kaltner - ab 01.01.2026

Dipl.-SV (DIA)

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

Anlageausschuss

Bernhard Pfeiler

Catella Real Estate AG

Gremien

(Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Dr. Christian Haslbeck

Bayerische Transformations- und
Forschungsstiftung

Tobias Wagner

KSW Vermögensverwaltung AG

Hartmut Keim

Sparkasse Pforzheim Calw

Klaus Oberfuchshuber

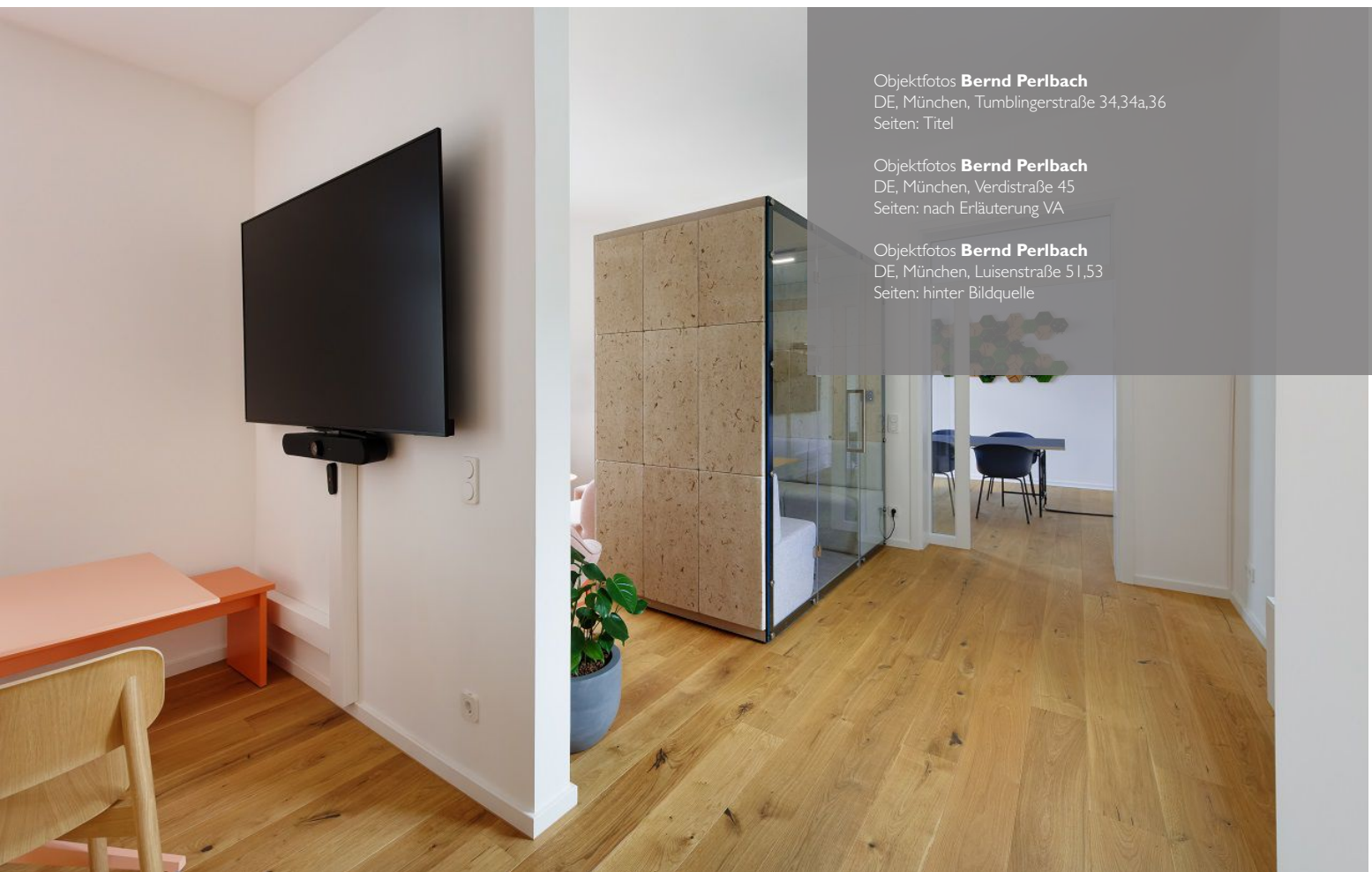
Merck Finck & Quintet Private Bank
(Europe) S.A. branch

Thomas Ledertheil

Bayerische Landesstiftung

Adelheid Büchl

Frankfurter Bankgesellschaft



Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, München, Tumblingerstraße 34,34a,36
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, München, VerdisträÙe 45
Seiten: nach Erläuterung VA

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, München, Luisenstraße 51,53
Seiten: hinter Bildquelle



Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Olena Posiko
Dr. Bernd Thalmeier

Aufsichtsrat:

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

www.catella.com/aifm