

CATELLA

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 30. SEPTEMBER 2026



MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

anbei erhalten Sie das Investor Reporting für den Monat September 2026.

Wir informieren Sie darüber, dass der Vorstand der Catella Real Estate AG beschlossen hat, den Catella MAX nach 16 Jahren erfolgreicher Investmentstrategie (ursprüngliches Renditeziel von 4% bis 5% p.a. übertroffen) zu beenden und in dem Zuge die Verwaltung des Catella MAX zum 13.10.2026 zu kündigen. Damit wird die seit 2010 verfolgte Investmentstrategie des Catella MAX abgeschlossen. Das Immobilienportfolio wird schrittweise verkauft, der Fonds geordnet abgewickelt und beendet. Detaillierte Informationen zu den Hintergründen sowie Antworten auf häufig gestellte Fragen haben wir in einer Pressemitteilung und einem Q&A auf unserer Homepage zusammengestellt.

Zum Stichtag 30. September 2026 beläuft sich das Immobilienvermögen der 16 im Portfolio befindlichen Objekte auf 408,22 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 263,65 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 15,49 EUR.

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass am 1. Oktober 2026 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie „München, Gertrud-Grunow-Straße“ erfolgte und somit ein weiterer Verkauf aus dem Sondervermögen Catella MAX realisiert werden konnte. Die Verkaufserlöse dienen zur Stärkung der Fondsliquidität und planmäßigen Rückführung fälliger Kredite, wodurch die Fremdfinanzierungsquote Anfang Oktober wieder unter 30% sinken wird.

Die Monatsperformance (BVI-Methode) beträgt -2,58 %* und ist bedingt durch den ordentlichen Nettoertrag als auch die Neubewertung der Objekte „München, Schwanseestraße“, „München, Verdistraße“, „München, Gertrud-Grunow-Straße“, „München, Bunzlauer Straße“ und „Regensburg, Blumenstraße“.

Die folgende Aufstellung gibt einen detaillierteren Einblick in die Neubewertung der genannten Objekte:

- München, Schwanseestraße 54-58: Verkehrswertreduzierung um 3.800 TEUR (-5,8% des Verkehrswertes); der Bodenwert ist deutlich gesunken und der Liegenschaftszins wurde erhöht.
- München, Verdistraße 45: Verkehrswertreduzierung um 400 TEUR (-2,2 % des Verkehrswertes); der Jahresrohertrag und der Liegenschaftszins wurden erhöht.
- München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42: Verkehrswertreduzierung um 450 TEUR (-0,9% des Verkehrswertes); der Bodenwert ist gesunken, der Jahresrohertrag und der Liegenschaftszins wurden erhöht.
- München, Bunzlauer Straße 7,9: Verkehrswertreduzierung um 900 TEUR (-3,9% des Verkehrswertes); der Jahresrohertrag ist gestiegen und der Liegenschaftszins wurde erhöht.
- Regensburg, Blumenstraße 16-28: Verkehrswertreduzierung um 3.250 TEUR (-11,0% des Verkehrswertes); der Liegenschaftszins wurde deutlich erhöht und der Jahresrohertrag ist leicht gestiegen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Olena Posiko
(Vorstand)

Fabian Herrmann
(Fund Manager)

Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 30. September 2026 (Stichtagsbetrachtung).

** Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungstatistik/); 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.*

Eckdaten per 30.09.2026

WKN	A0YFRV	ISIN	DE000A0YFRV7
Anteilpreis	15,49 EUR	Umlaufende Anteile	17.024.469 Stück
Nettofondsvermögen	263,65 Mio. EUR	Immobilienvermögen ³	408,22 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	40,5%	Liquiditätsquote	10,0%
Anzahl Objekte	16	WALT ⁴	5,2 Jahre
Vermietungsquote ¹	92,3%	Mietrückstand ²	3,0%
Ausschüttung 15.09.2026	0,35 EUR/Anteil		

Performance⁵

Performance aktueller Monat	-2,58%	Performance 12 Monate rollierend ⁶	-16,01%
Performance YTD-Fonds GJ ⁷	-10,86%	Performance IST-Kalenderjahr ⁸	-15,92%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	5,13%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. ⁹	4,07%

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

¹ Auf Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Auf Basis Jahres-Nettosollmiete.

³ Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

⁴ WALT: Weighted Average Lease Term – Unbefristete Mietverträge werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

⁵ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/); 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.

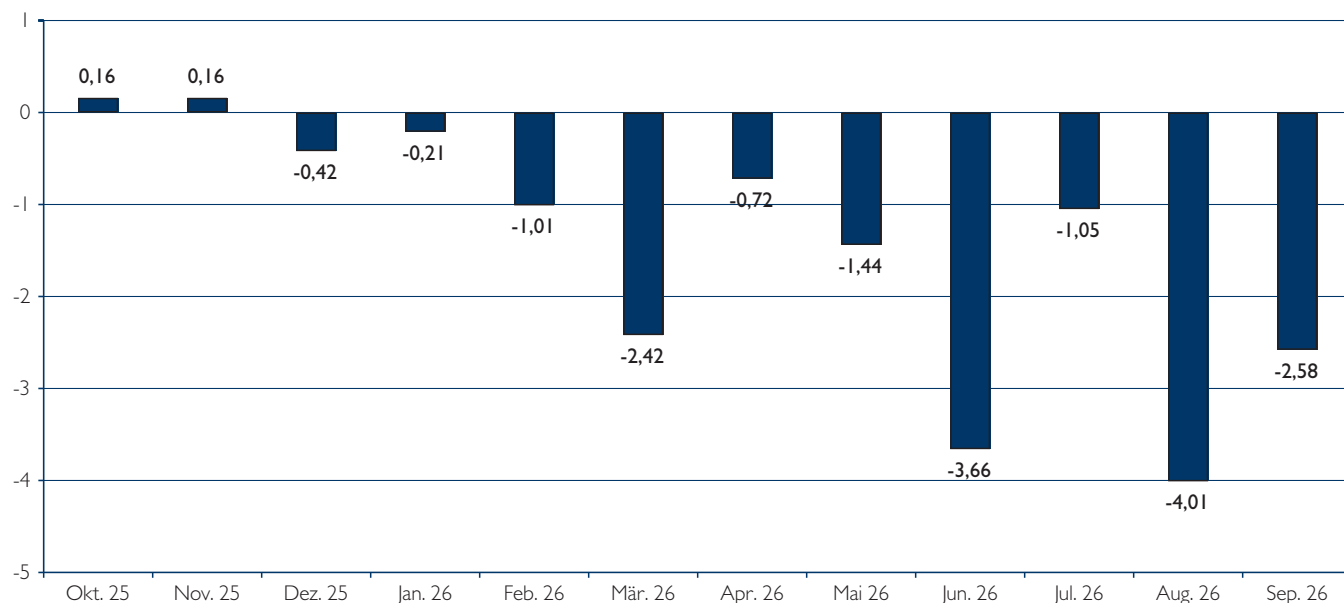
⁶ 01.10.2025 - 30.09.2026

⁷ 01.06.2026 - 30.09.2026

⁸ 01.01.2026 - 30.09.2026

⁹ 01.10.2016 - 30.09.2026

BVI-Rendite in %- monatlich¹



¹ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/); 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.

Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

16

Anzahl Länder AuM

1

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

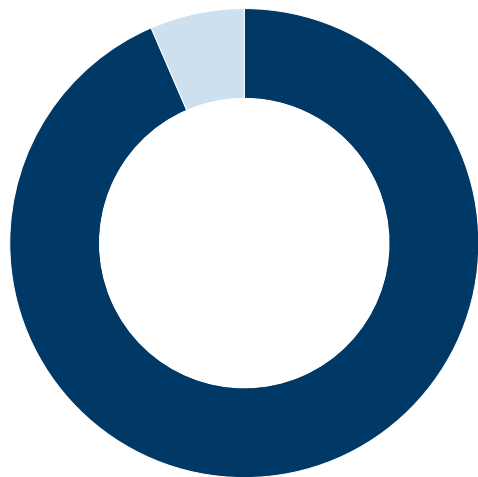
408,2

● Assets under Management (AuM)



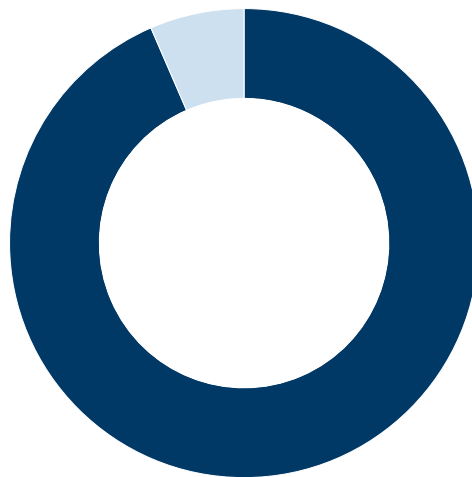
Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ München 93,5% ■ Regensburg 6,5%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



■ München 93,5% ■ Regensburg 6,5%

¹ Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL

Aktuelles Portfolio – Überblick

Objekt	Land	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis Projekt- entwicklung (in Mio. EUR)	letzte Bewertung am	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermie- tungs- stand (in %)	Übergang BNL ²
direkt gehalten								
München, Augustenstraße 79	DE	-	19,0	-	07.07.2026	0,8	96,1	01.03.2010
München, Luisenstraße 51,53	DE	-	39,3	-	07.07.2026	1,8	78,8	08.04.2010
München, Schwannseestraße 54-58	DE	-	62,3	-	07.09.2026	2,7	98,7	08.06.2010
München, Schwanthalerstraße 75,75a	DE	-	28,8	-	22.08.2026	1,6	99,8	27.10.2011
München, Verdistrasse 45	DE	-	18,1	-	07.09.2026	0,9	96,0	01.10.2012
München, Landsberger Straße 480-482	DE	-	23,8	-	22.07.2026	1,1	91,1	01.05.2013
München, Riesenfeldstraße 75	DE	-	28,8	-	07.08.2026	1,4	79,7	18.02.2014
München, Tumblingerstraße 34,34a,36	DE	-	21,7	-	22.08.2026	0,9	94,6	26.11.2014
München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42	DE	-	48,0	-	22.09.2026	2,0	97,8	01.10.2016
München, Max-Bill-Straße 8	DE	-	10,3	-	22.07.2026	0,6	92,3	01.05.2018
München, Meglingerstraße 20	DE	-	22,7	-	07.08.2026	1,3	100,0	01.09.2019
München, Nymphenburger Straße 168	DE	-	17,4	-	07.08.2026	0,7	84,1	01.03.2017

Aktuelles Portfolio – Überblick

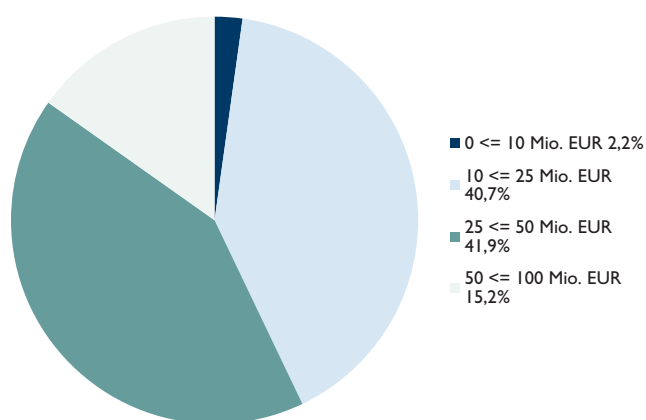
Objekt	Land	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis Projekt- entwicklung (in Mio. EUR)	letzte Bewertung am	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermie- tungs- stand (in %)	Übergang BNL ²
München, Bunzlauer Straße 7,9	DE	-	22,3	-	22.09.2026	1,3	99,9	01.01.2018
Regensburg, Blumenstraße 16-28	DE	-	26,4	-	22.09.2026	2,5	78,1	01.07.2018
München, Dürrstraße 1	DE	-	8,8	-	07.07.2026	0,5	100,0	28.07.2021
München, Bunzlauer Straße 5	DE	-	10,9	-	15.08.2026	0,8	100,0	01.01.2018
Summe			408,2	0,0		20,8		

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

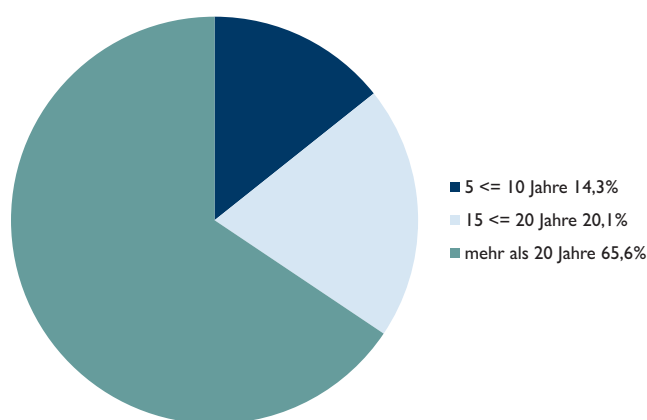
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

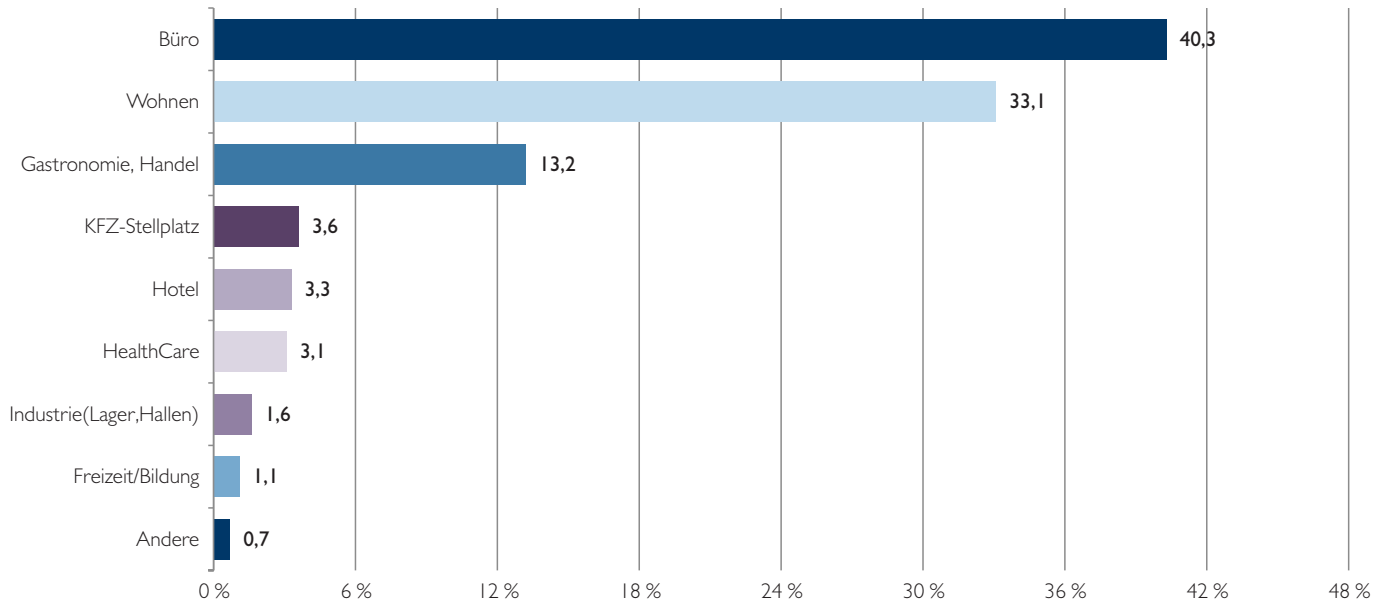
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

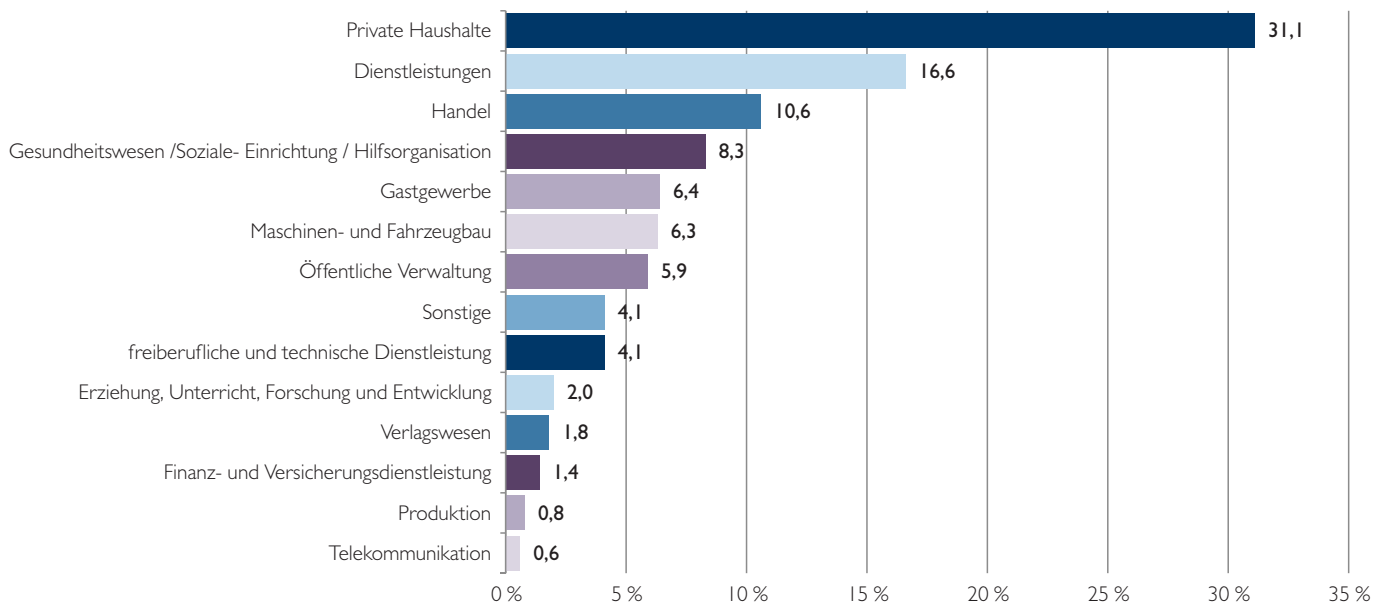
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



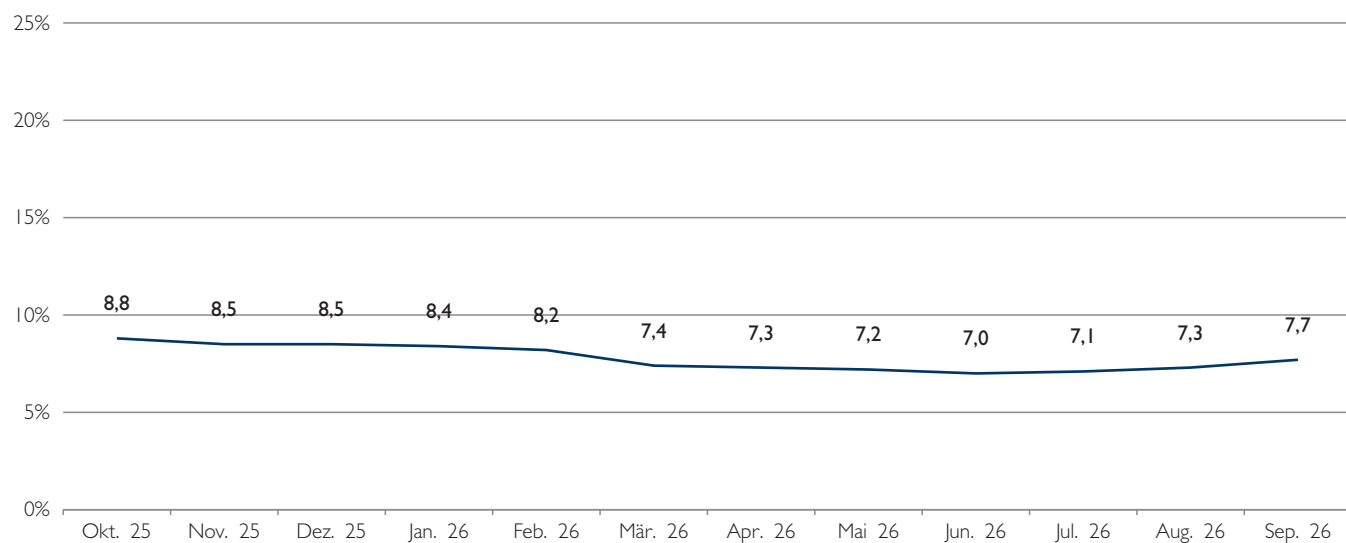
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



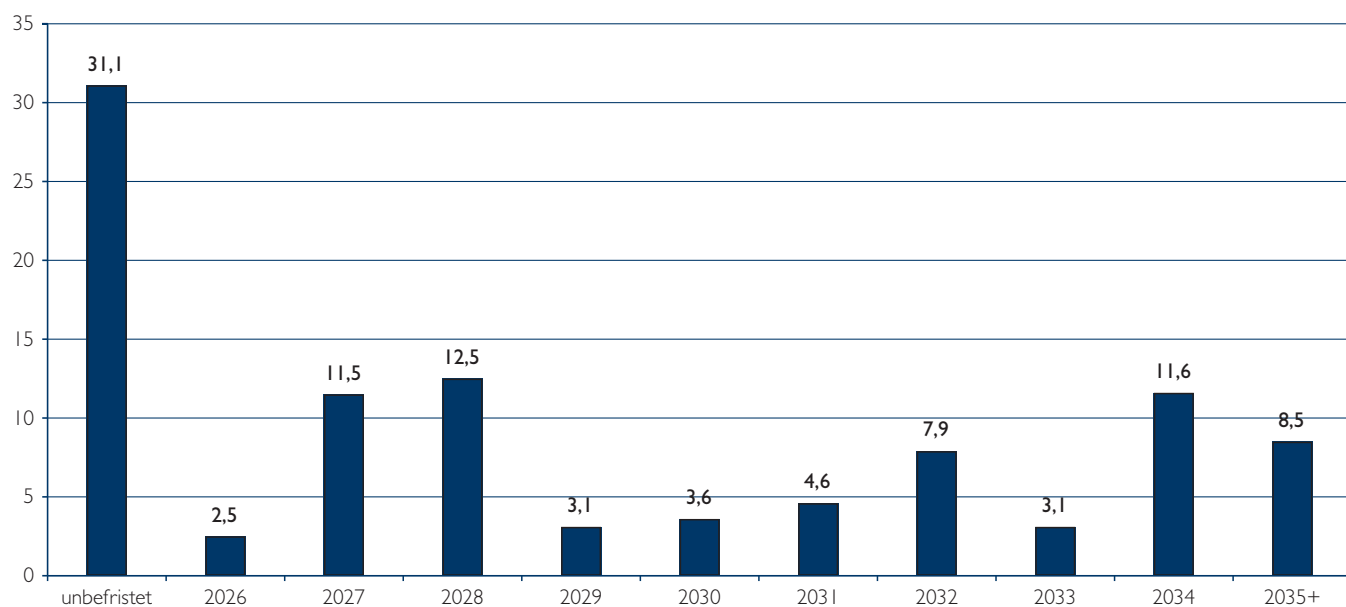
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

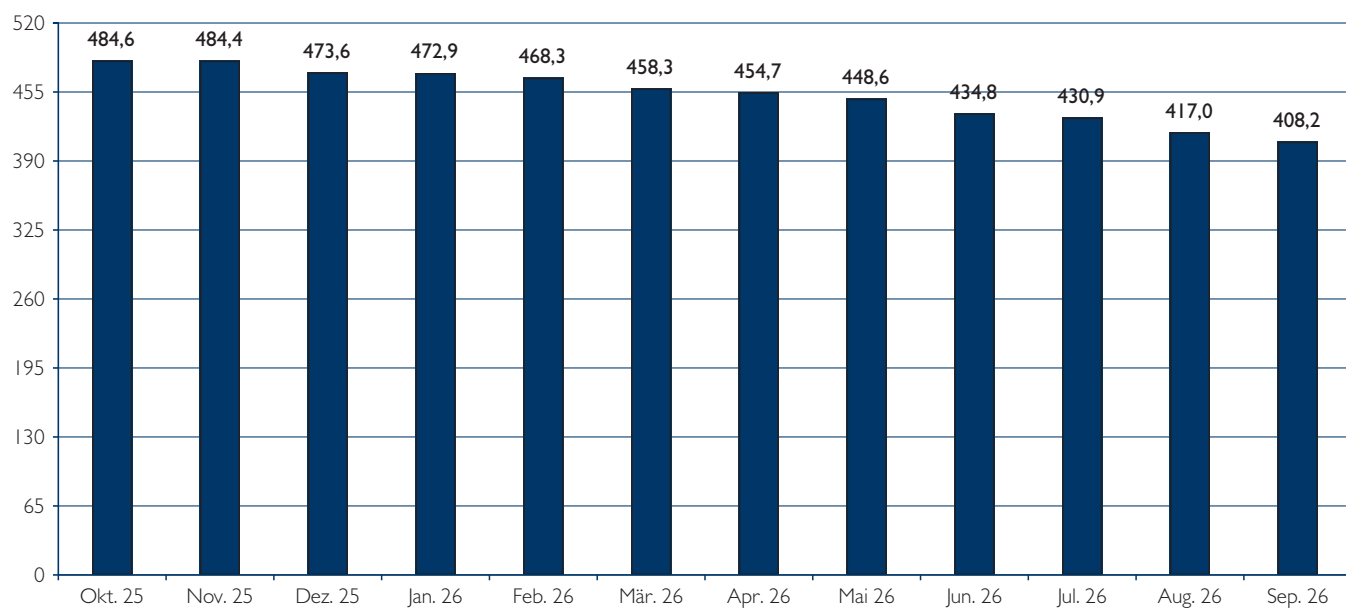
(in % der Nettosollmiete)



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

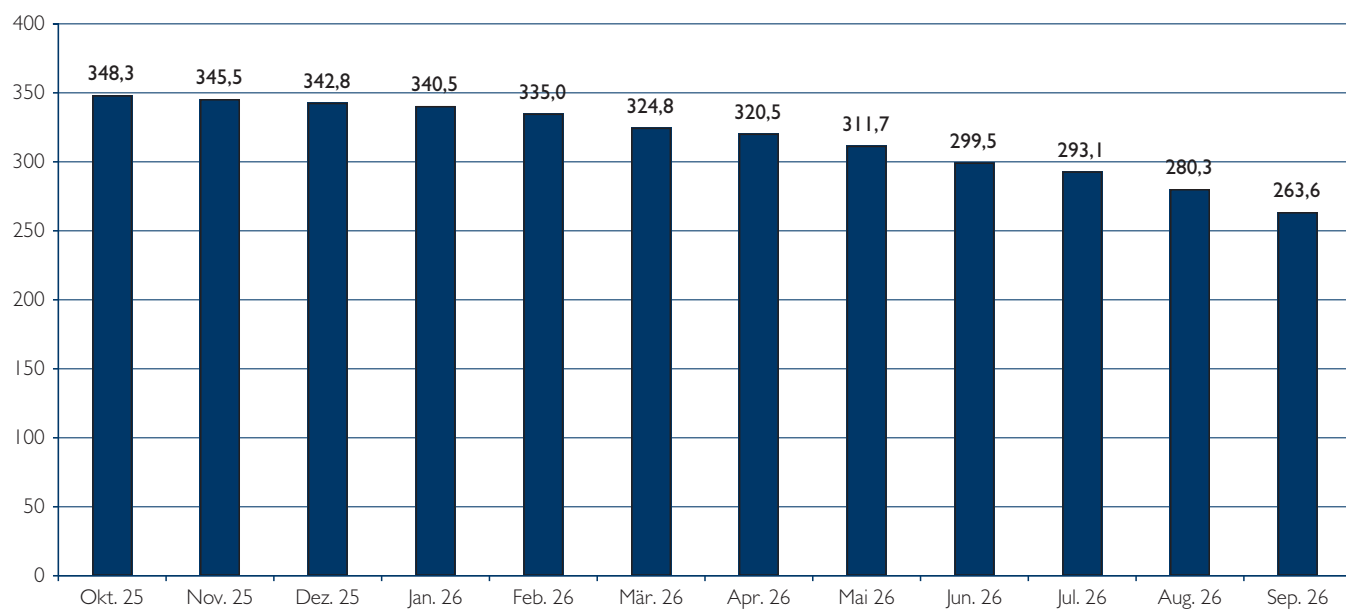
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	408,2	155%
Beteiligungen	0,0	0%
Liquiditätsanlagen	26,3	10%
Sonstige Vermögensgegenstände ¹	10,6	4%
Bruttofondsvermögen	445,1	169%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-181,5	-69%
Nettofondsvermögen (NAV)	263,6	100%

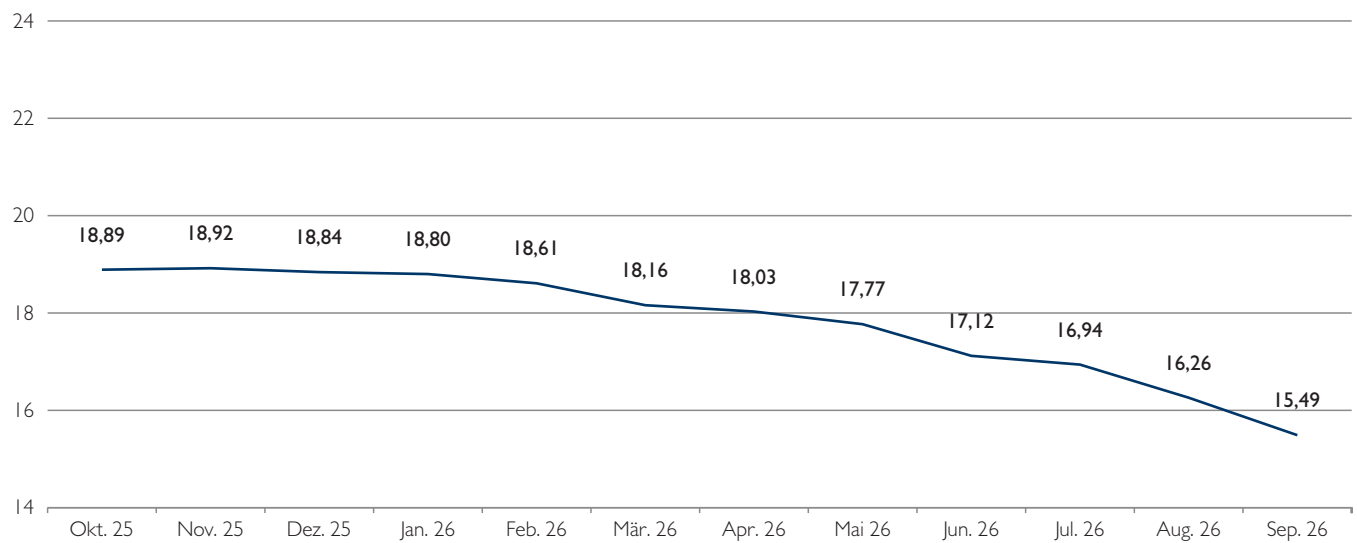
¹ Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat 01.09.2026 - 30.09.2026	YTD Fonds-GJ 01.06.2026 - 30.09.2026
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	38	66
Sonstige Erträge	10	27
Erträge aus Immobilien	1.773	7.422
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	1.820	7.515
Bewirtschaftungskosten	-766	-2.925
Steuern	-30	-141
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-440	-1.375
Verwaltungskosten	-215	-917
Sonstige Aufwendungen	-60	-178
Summe Aufwendungen	-1.510	-5.537
Ordentlicher Nettoertrag	310	1.978
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	-8
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	-8
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-306	-1.007
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4	963
Nicht realisierte Gewinne	0	0
Nicht realisierte Verluste	-7.679	-35.441
Währungskursveränderungen	0	0
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-7.679	-35.441
Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.675	-34.478

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,35 EUR am 15.09.2026.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut	in EUR
Liquidität auf Fondsebene	
Aareal Bank AG, Wiesbaden	13.298.813,79
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	926.933,28
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	829,24
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	6.048.600,50
St.Galler Kantonalbank Deutschland AG, München	6.000.000,00
Summe	26.275.176,81

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW)	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
München, Luisenstraße 51,53	-	3,6	30.04.2029	F	0,75	30.04.2029
München, Luisenstraße 51,53	-	5,0	30.04.2029	F	0,66	30.04.2029
München, Schwanseestraße 54-58	-	7,7	31.08.2028	F	4,09	31.08.2028
München, Schwanseestraße 54-58	-	21,1	30.06.2035	F	3,20	30.06.2035
München, Schwanthalerstraße 75,75a	-	5,8	30.12.2028	F	1,26	30.12.2028
München, VerdisträÙe 45	-	5,0	31.01.2029	F	3,53	31.01.2029
München, Landsberger Straße 480-482	-	1,6	30.09.2028	F	4,45	30.09.2028
München, Landsberger Straße 480-482	-	3,0	30.09.2026	V	3,11	30.09.2028
München, Landsberger Straße 480-482	-	4,0	30.09.2028	F	3,10	30.09.2028
München, Riesenfeldstraße 75	-	10,5	31.01.2029	F	3,54	31.01.2029
München, Tumblingerstraße 34,34a,36	-	2,5	30.06.2031	F	1,81	30.06.2031
München, Tumblingerstraße 34,34a,36	-	4,5	31.12.2026	V	3,79	30.06.2027
München, Gertrud-Grunow-StraÙe 30-42	-	8,5	29.09.2028	F	4,08	29.09.2028
München, Gertrud-Grunow-StraÙe 30-42	-	6,1	30.09.2026	V	3,59	31.03.2028
München, Max-Bill-StraÙe 8	-	5,3	30.03.2031	F	3,65	30.03.2031
München, Meglingerstraße 20	-	14,5	30.10.2026	F	0,63	30.10.2026
München, Nymphenburger Straße 168	-	6,0	28.02.2029	F	3,74	28.02.2029

Finanzierungen

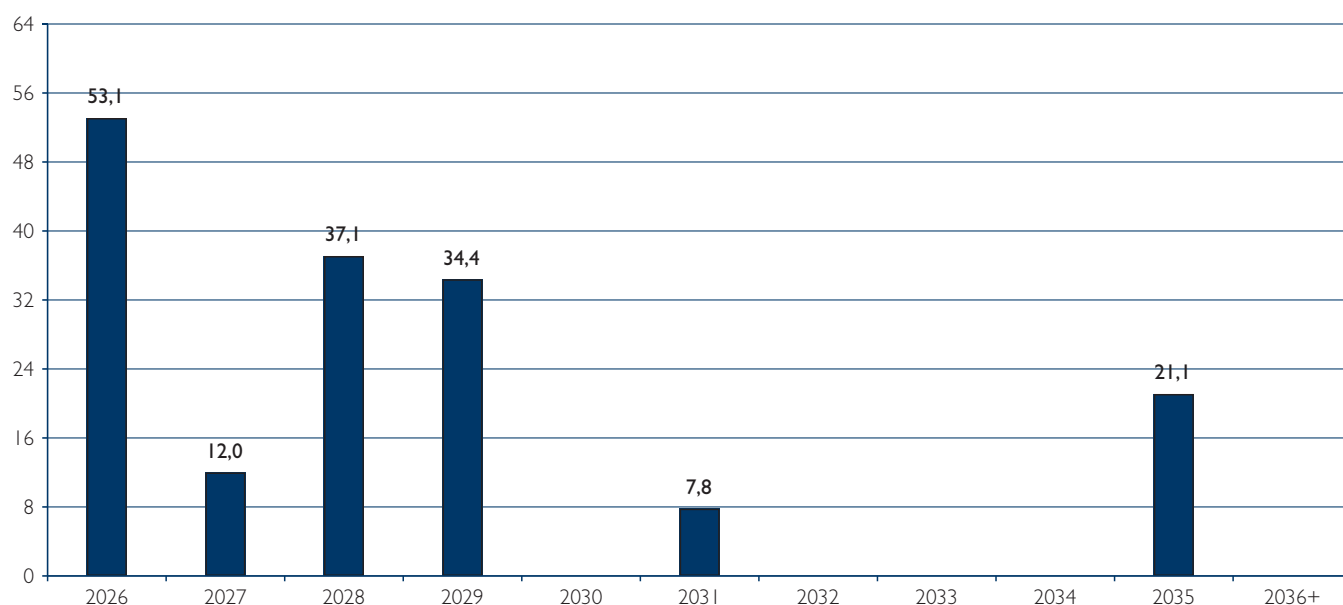
Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
München, Bunzlauer Straße 7,9	-	7,1	30.09.2027	F	1,58	30.09.2027
Regensburg, Blumenstraße 16-28	-	9,5	30.03.2028	F	1,39	30.03.2028
München, Dürrstraße 1	-	4,3	30.06.2029	F	0,69	30.06.2029
München, Bunzlauer Straße 5	-	4,9	30.09.2027	F	1,58	30.09.2027
Gesamt direkt gehalten		140,5			2,56	
sonstige²						
kurzfristiges Darlehen i.S.v. § 199 KAGB	-	25,0	30.09.2026	V	3,13	30.06.2027
Gesamt sonstige		25,0			3,13	
Gesamt		165,5			2,65	
Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung		2,35 Jahre				

¹ FW = Fremdwährung

² Beispielsweise Kredite ohne Objektbezug oder ausbezahlte Kredite für Immobilien vor BNL.

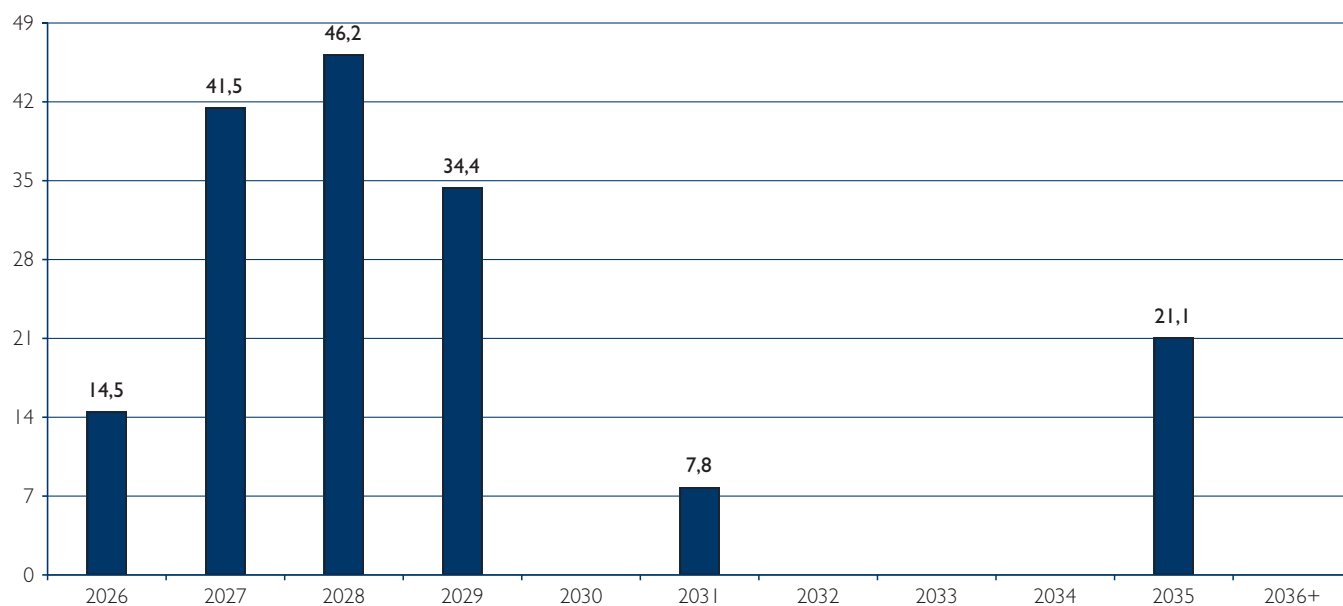
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Risikomanagement

Value at Risk (VaR)¹

Konfidenzniveau (Certainty)	95,00%	99,00%	99,90%
1 Tag	0,43%	1,44%	2,02%
10 Tage	1,65%	4,56%	6,40%
1 Jahr	16,22%	22,87%	32,14%
Mittelwert	-10,02%		
Volatilität	3,77%		

CRR-Risikogewicht²

159,98%

CVA-Charge³

n/a

¹ Das zu Grunde gelegte VaR-Modell basiert auf einer Wahrscheinlichkeitsverteilung von Gewinnen. Die Catella Real Estate AG verwendet zur Risikomessung von Marktrisiken den einfachen Ansatz. VaR-Ergebnisse mit einem positiven Vorzeichen stellen kalkulatorische Verlustrisiken dar.

² Zur Erfüllung der Anforderungen nach Art. 132 Abs. 4 CRR verweisen wir auf die detaillierten Berechnungen in der Anlage zum Monatsreporting.

³ CVA: Credit Valuation Adjustment

Kontakt

Catella Investment Management GmbH, Berlin / Standort München (Investmentberater)

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

E office@catella.de

W www.catella.com/immobilienfonds

Fabian Herrmann Fund Manager

max@catella.de

Antonia Radler Client Relations

max@catella.de

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG, München

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

E creag_office@catella.com

W www.catella.com/aifm

DISCLAIMER

Die vorliegende Darstellung ist eine Marketing-Kommunikation und stellt keine Anlageberatung, keine Anlageempfehlung, kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Anlageprodukten dar. Die Informationen sind nicht geeignet, auf ihrer Grundlage eine konkrete Anlageentscheidung zu treffen. Sie beinhalten keine rechtliche oder steuerliche Beratung. Durch die Überlassung der Informationen wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Anteile können ausschließlich auf Basis der jeweils gültigen Anlagebedingungen in Verbindung mit dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt erworben werden. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und der Catella Real Estate AG („Catella“) richtet sich ausschließlich nach den jeweils gültigen Anlagebedingungen, dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt und dem jeweils gültigen Basisinformationsblatt sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht (falls letzterer aktueller ist). Der jeweils gültige Verkaufsprospekt sowie das jeweils gültige Basisinformationsblatt können im Internet unter www.catella.com/immobilienfonds abgerufen oder in deutscher Sprache bei Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München kostenfrei in gedruckter Form angefordert werden.

Sofern nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Reporting enthaltenen Informationen auf Recherchen und Berechnungen der Catella sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen, die für zuverlässig gehalten werden, für deren Richtigkeit aber keine Garantie übernommen werden kann. Soweit in diesem Reporting Immobilienanlagen textlich oder durch Abbildungen beschrieben sind, die entsprechend der Darstellung nicht zu einem bestehenden Portfolio der Catella gehören, sind diese als beispielhaft für eine mögliche künftige Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Eine Haftung dafür, dass diese Immobilien für Portfolios der Catella erworben werden, wird nicht übernommen.

Die Angabe von Wertentwicklungen erfolgt ggfs. nach der BVI-Methode, d.h. erfolgte Ausschüttungen werden als wieder angelegt behandelt, und gegebenenfalls erhobene Ausgabeaufschläge/Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren), die sich mindernd auf die individuelle Rendite des Anlegers auswirken, bleiben unberücksichtigt. Aufgezeigte Wertentwicklungen aus der Vergangenheit sowie Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Bei dem dargestellten Anlageprodukt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger nicht den investierten Betrag im Falle einer Rückgabe oder eines Verkaufes zurückerhält. Soweit Aussagen in diesem Reporting keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich wesensgemäß, dass diese von den tatsächlichen Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Trotz der sorgfältigen Erstellung dieses Reportings wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Dies gilt insbesondere für rechtliche oder steuerliche Komponenten der Darstellung. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Es obliegt ausschließlich dem Anleger zu überprüfen, ob die Beteiligung an dem Anlageprodukt für ihn zulässig und geeignet ist, und sich vor einem Erwerb von Anteilen ggfs. unter Hinzuziehung externer Berater über die mit dieser Anlage verbundenen steuerlichen, bilanziellen und sonstigen Risiken zu informieren.

Das in diesem Reporting beschriebene Anlageprodukt kann in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für bestimmte Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet und/oder unzulässig sein. Insbesondere dürfen Anteile an dem Anlageprodukt nicht innerhalb der USA angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Die in diesem Reporting enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Dokumentes oder der darin enthaltenen spezifischen Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Catella.