

MARKETING  
KOMMUNIKATION

CATELLA

## CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
MONATSBERICHT 30. NOVEMBER 2023



# MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

anbei erhalten Sie das Investor Reporting für den Monat November 2023.

Zum Stichtag 30. November 2023 beläuft sich das Immobilienvermögen der 13 im Portfolio befindlichen Objekte auf 468,45 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 360,60 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 21,52 EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Stichtag 24,1 %.

Das erste Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2022/2023 endete am 30. November 2023. In den ersten sechs Monaten des Fondsgeschäftsjahres ist das Nettofondvermögen von 421,04 Mio. EUR auf 360,60 Mio. EUR gesunken (-14,4 %). Das Sondervermögen verbuchte in diesem Zeitraum eine Gesamtperformance (BVI-Methode) von -9,4 %. Bedingt durch die Reduzierung des Immobilienvermögens aufgrund der laufenden Nachbewertungen sowie die Auszahlung von Darlehen erhöht sich die Fremdfinanzierungsquote von 20,3 % auf aktuell 24,1 %.

Die Monatsperformance\* (BVI-Methode) beträgt -2,1 % und ist bedingt durch die Nachbewertung der Objekte München, Schwanthalerstraße, München, Riesenfeldstraße, München, Claudius-Keller-Straße, München, Tumblingerstraße und München, Meglingerstraße. Die folgende Aufstellung gibt einen detaillierteren Einblick in die Nachbewertung der genannten Objekte:

- München, Schwanthalerstraße 75,75a: Verkehrswertreduzierung um 0,9 Mio. EUR (-2,1 % des Verkehrswertes); der Liegenschaftszins hat sich erhöht und der Bodenwert wurde reduziert.
- München, Riesenfeldstraße 75: Verkehrswertreduzierung um 1,6 Mio. EUR (-4,4 % des Verkehrswertes); der Jahresrohertrag ist aufgrund von Indexmietanpassungen gestiegen, jedoch hat sich der Liegenschaftszins erhöht und der Bodenwert wurde reduziert.
- München, Claudius-Keller-Straße 7: Verkehrswertreduzierung um 3,0 Mio. EUR (-7,3 % des Verkehrswertes); der Jahresrohertrag ist aufgrund von Indexmietanpassungen gestiegen, jedoch hat sich der Liegenschaftszins deutlich erhöht und der Bodenwert wurde reduziert.
- München, Tumblingerstraße 34,34a,36: Verkehrswertreduzierung um 1,4 Mio. EUR (-4,8 % des Verkehrswertes); der Liegenschaftszins hat sich erhöht und der Bodenwert wurde reduziert.
- München, Meglingerstraße 20: Verkehrswertreduzierung um 2,5 Mio. EUR (-7,6 % des Verkehrswertes); der Liegenschaftszins hat sich erhöht und der Bodenwert wurde reduziert.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Andreas Wesner  
(Vorstandssprecher)

Fabian Herrmann  
(Portfolio Manager)

*Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 30. November 2023 (Stichtagsbetrachtung).*

*\* Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/](http://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.*

**Eckdaten per 30.11.2023**

WKN	A0YFRV	ISIN	DE000A0YFRV7
Anteilpreis	21,52 EUR	Umlaufende Anteile	16.754.218 Stück
Nettofondsvermögen	360,60 Mio. EUR	Immobilienvermögen <sup>2</sup>	468,45 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	24,1%	Liquiditätsquote	7,9%
Anzahl Objekte	13		
Vermietungsquote <sup>1</sup>	95,5%		
Ausschüttung 01.09.2023	0,45 EUR/Anteil		

**Performance<sup>3</sup>**

Performance aktueller Monat	-2,1%	Performance 12 Monate rollierend <sup>4</sup>	-10,1%
Performance YTD-Fonds GJ <sup>5</sup>	-9,4%	Performance IST-Kalenderjahr <sup>6</sup>	-10,1%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	8,3%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. <sup>7</sup>	9,9%

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

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

<sup>2</sup> Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

<sup>3</sup> Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/](http://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.

<sup>4</sup> 01.12.2022 - 30.11.2023

<sup>5</sup> 01.06.2023 - 30.11.2023

<sup>6</sup> 01.01.2023 - 30.11.2023

<sup>7</sup> 01.12.2013 - 30.11.2023

## Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

13

Anzahl Länder AuM

1

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

468,5



## Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ Ludwigsvorstadt 18,8% ■ Obergiesing 18,9%  
 ■ Maxvorstadt 14,1% ■ Schwabing 12,4% ■ Ramersdorf 8,0%  
 ■ Milbertshofen 7,4% ■ Forstenried 6,4% ■ Pasing 6,3%  
 ■ Obermenzing 5,1% ■ Schwabing-Freimann 2,6%

## Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen<sup>1</sup>



■ Ludwigsvorstadt 18,8% ■ Obergiesing 18,9%  
 ■ Maxvorstadt 14,1% ■ Schwabing 12,4% ■ Ramersdorf 8,0%  
 ■ Milbertshofen 7,4% ■ Forstenried 6,4% ■ Pasing 6,3%  
 ■ Obermenzing 5,1% ■ Schwabing-Freimann 2,6%

<sup>1</sup> Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL.

## Aktuelles Portfolio – Überblick

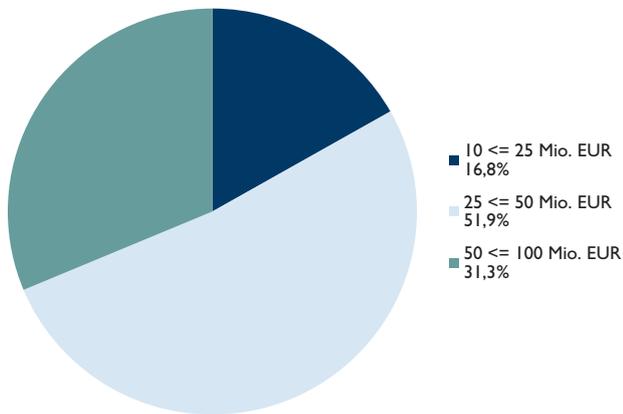
Objekt	Land	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW <sup>1</sup> )	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis Projekt- entwicklung (in Mio. EUR)	letzte Bewertung am	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermie- tungs- stand (in %)	Übergang BNL <sup>2</sup>
<b>direkt gehalten</b>								
München, Augustenstraße 79	DE	-	22,1	-	07.10.2023	0,7	99,1	01.03.2010
München, Luisenstraße 51,53	DE	-	44,2	-	07.10.2023	1,5	85,1	08.04.2010
München, Schwannseestraße 54-58	DE	-	88,4	-	07.09.2023	2,5	99,9	08.06.2010
München, Adlzreiterstraße 14	DE	-	20,8	-	22.09.2023	0,6	100,0	30.05.2011
München, Schwanthalerstraße 75,75a	DE	-	41,4	-	22.11.2023	1,5	84,5	27.10.2011
München, Verdistrasse 45	DE	-	23,7	-	07.09.2023	0,9	99,9	01.10.2012
München, Landsberger Straße 480-482	DE	-	29,4	-	22.10.2023	1,1	94,4	01.05.2013
München, Riesenfeldstraße 75	DE	-	34,6	-	07.11.2023	1,3	87,2	18.02.2014
München, Claudius-Keller-Straße 7	DE	-	37,3	-	22.11.2023	1,9	100,0	28.08.2014
München, Tumblingerstraße 34,34a,36	DE	-	26,8	-	22.11.2023	0,8	93,4	26.11.2014
München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42	DE	-	58,1	-	22.09.2023	1,7	99,8	01.10.2016
München, Max-Bill-Straße 8	DE	-	12,2	-	22.10.2023	0,6	100,0	01.05.2018
München, Meglingerstraße 20	DE	-	29,8	-	07.11.2023	1,2	100,0	01.09.2019
<b>Summe</b>			<b>468,5</b>	<b>0,0</b>		<b>16,2</b>		

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

<sup>2</sup> BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

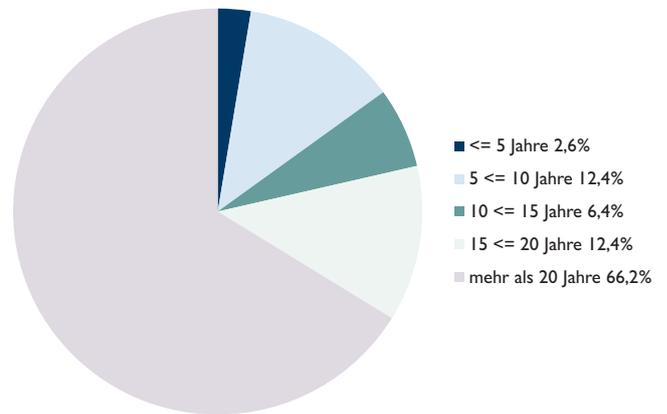
## Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)<sup>1</sup>



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

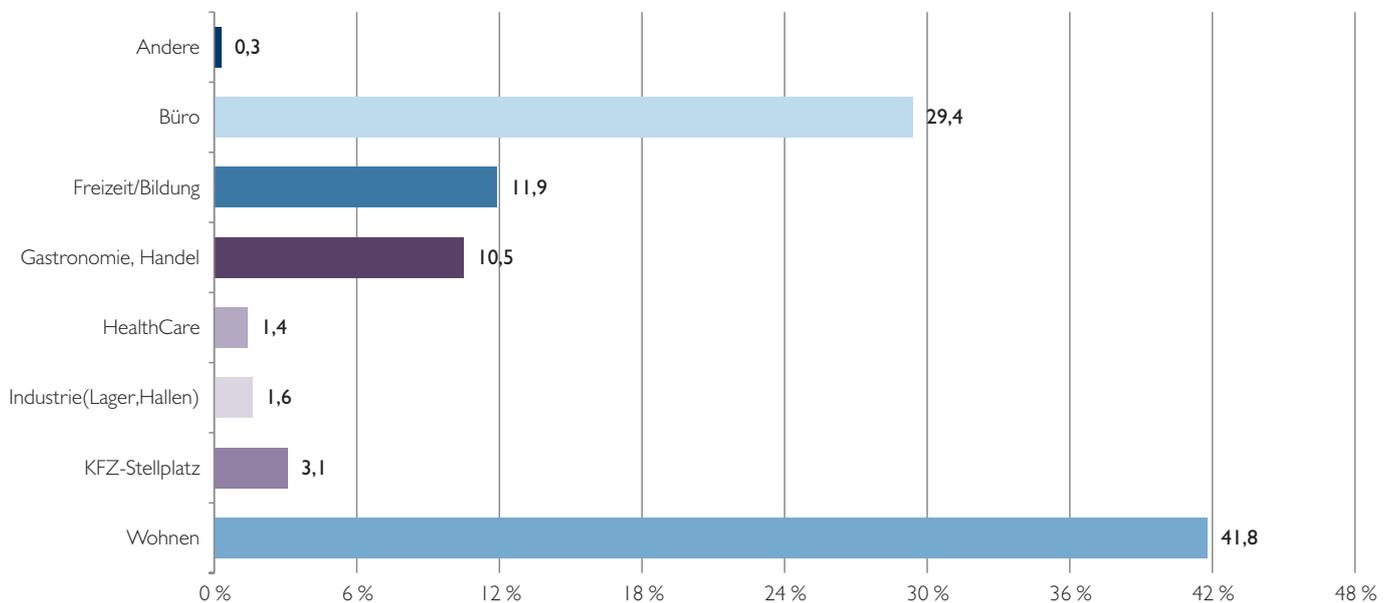
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

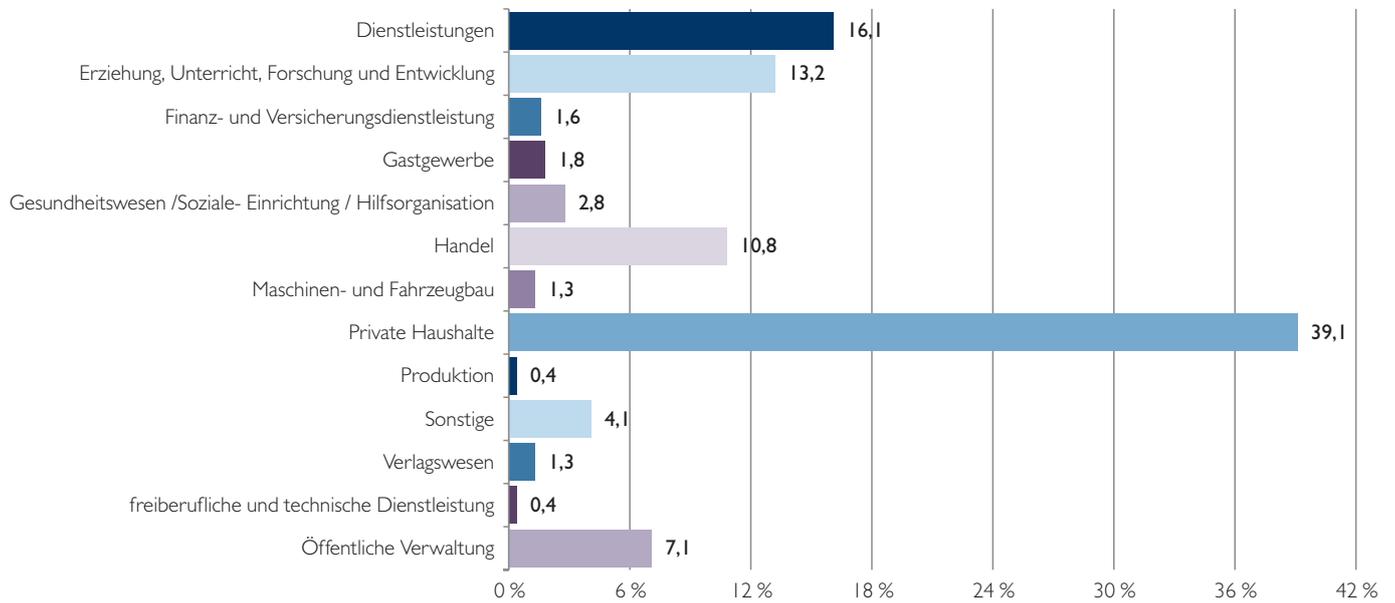
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



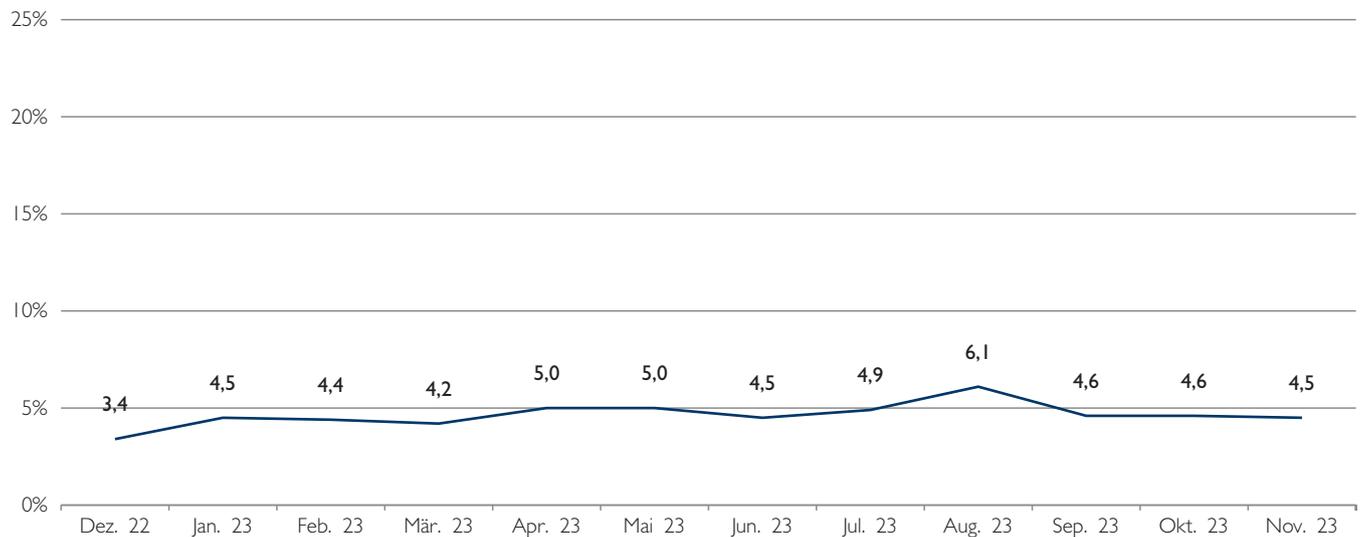
## Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



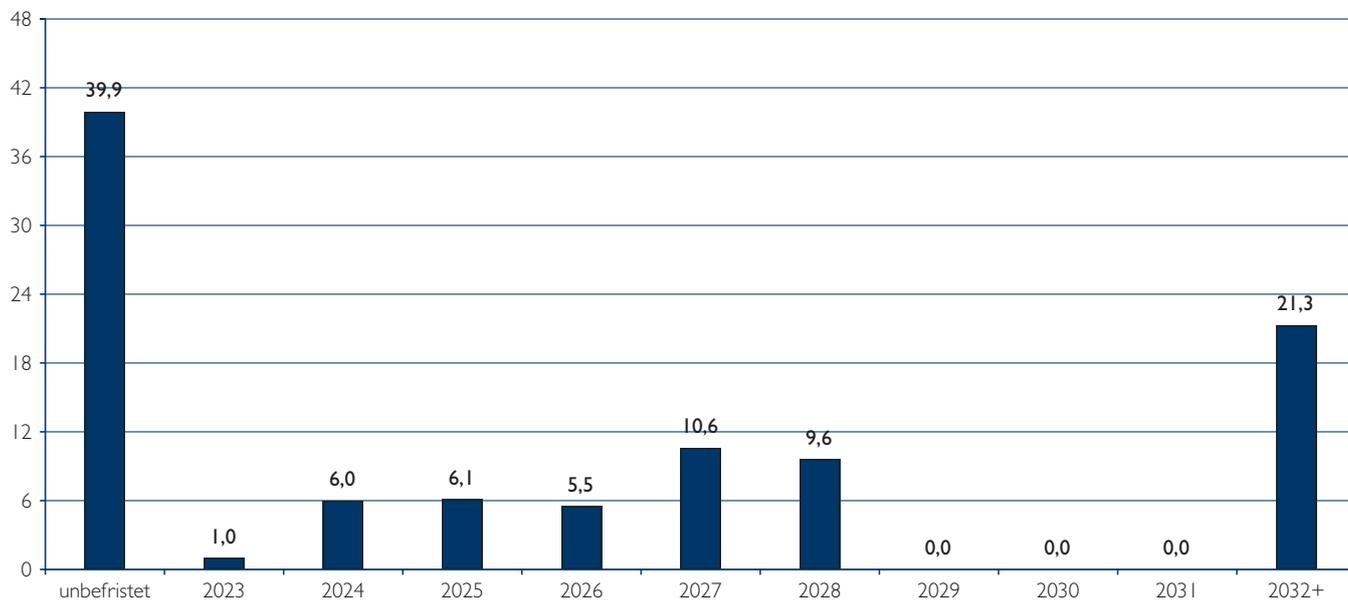
## Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



## Restlaufzeit der Mietverträge

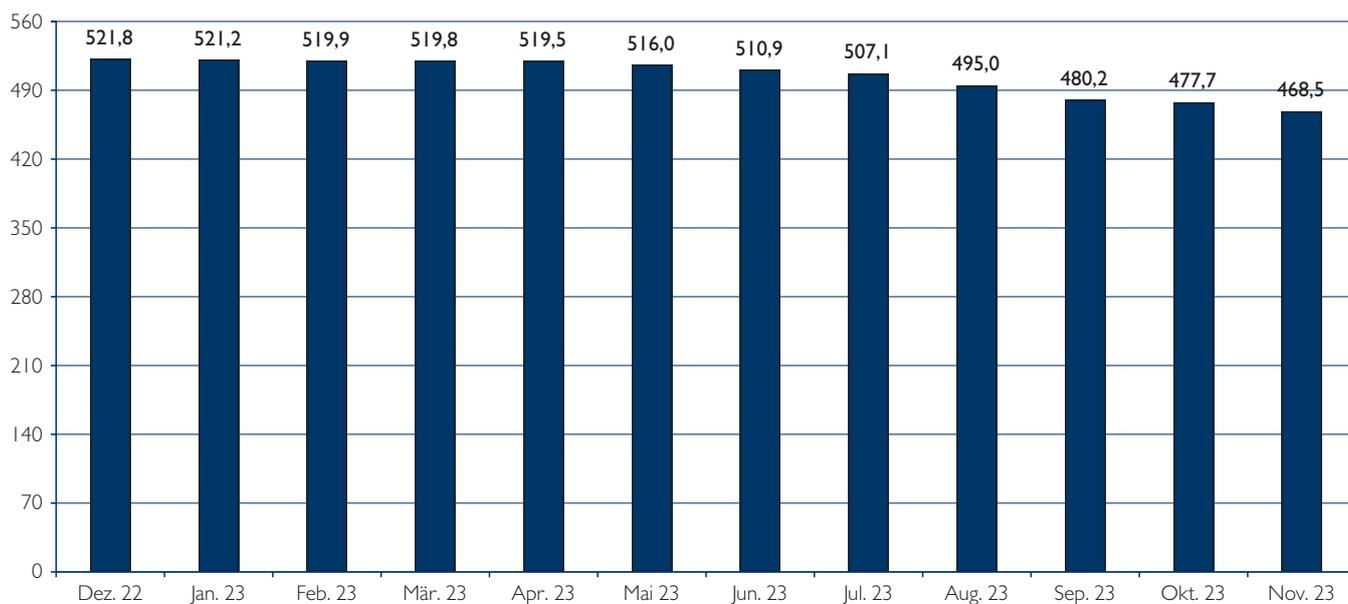
(in % der Nettosollmiete)



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

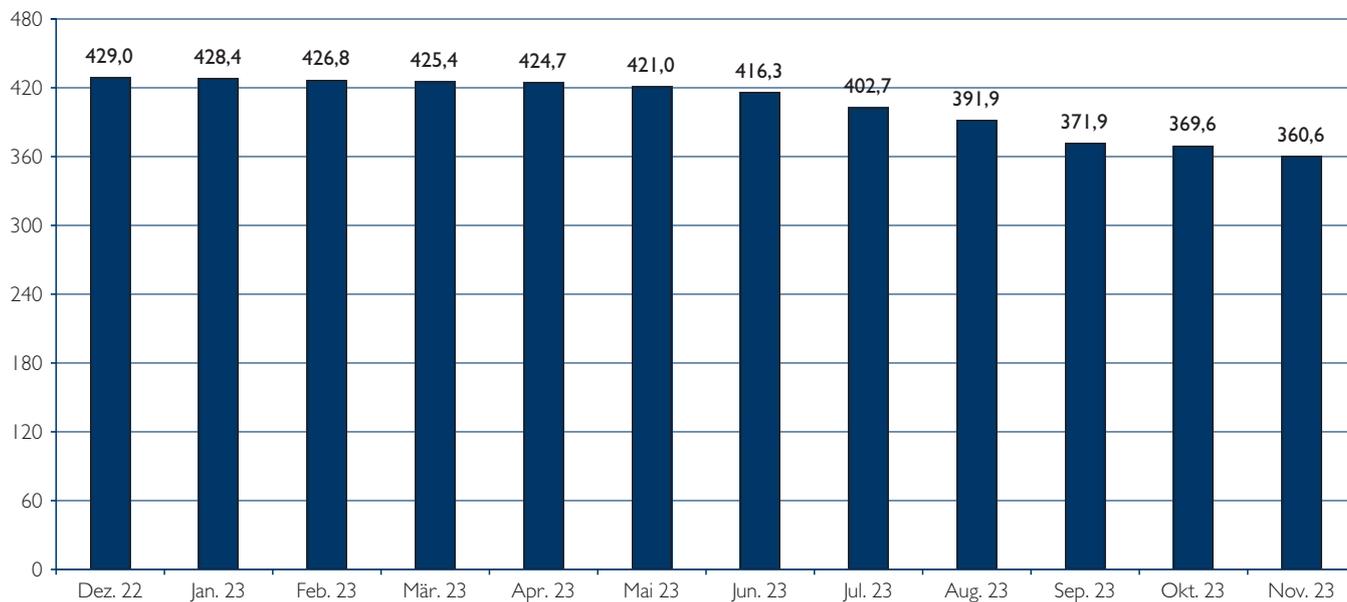
## Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



## Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



## Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	468,5	130%
Beteiligungen	0,0	0%
Liquiditätsanlagen <sup>1</sup>	28,3	8%
Sonstige Vermögensgegenstände <sup>2</sup>	7,4	2%
<b>Bruttofondsvermögen</b>	<b>504,2</b>	<b>140%</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-143,6	-40%
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>360,6</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Die Liquidität wird in Form von täglich fälligen Bankeinlagen gehalten.

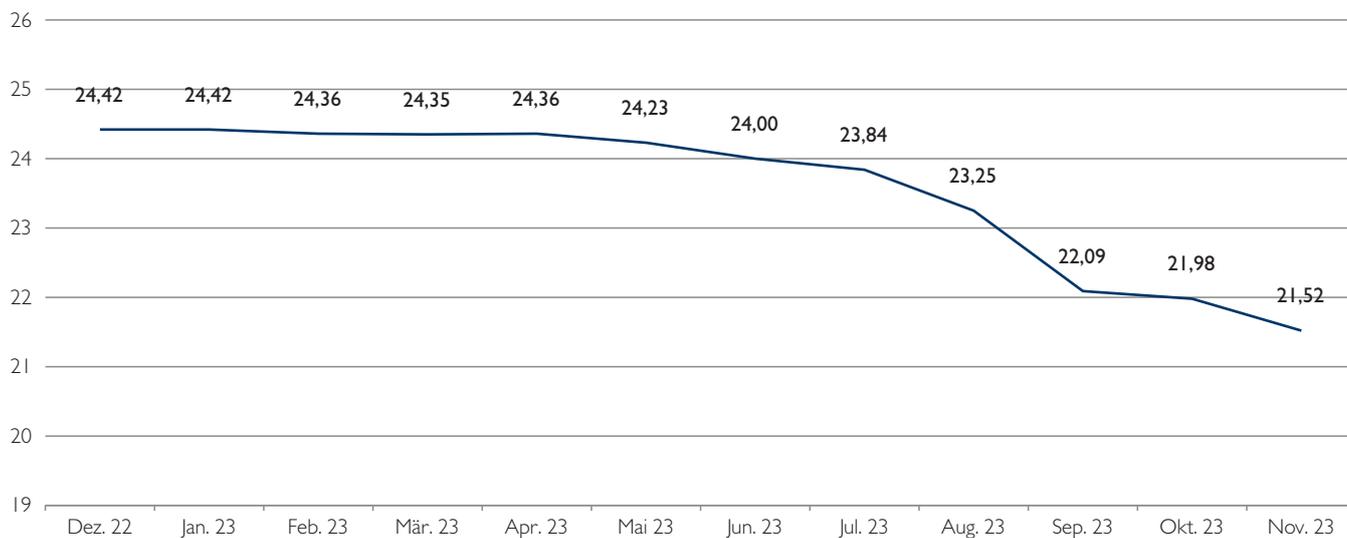
<sup>2</sup> Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.11.2023 - 30.11.2023	01.06.2023 - 30.11.2023
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	87	492
Sonstige Erträge	45	77
Erträge aus Immobilien	1.461	8.893
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.594</b>	<b>9.462</b>
Bewirtschaftungskosten	-694	-3.511
Steuern	-26	-118
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-174	-799
Verwaltungskosten	-276	-1.781
Sonstige Aufwendungen	-17	-241
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-1.188</b>	<b>-6.449</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>406</b>	<b>3.012</b>
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-85	-760
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>320</b>	<b>2.252</b>
Nicht realisierte Gewinne	0	0
Nicht realisierte Verluste	-7.987	-40.830
Währungskursveränderungen	0	0
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>	<b>-7.987</b>	<b>-40.830</b>
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-7.666</b>	<b>-38.579</b>

## Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,45 EUR am 01.09.2023.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

## Liquidität

Kreditinstitut	in EUR
<b>Liquidität auf Fondsebene</b>	
Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.068.841,23
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	3.919.696,11
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	342.435,41
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	17.000.000,00
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	390.026,57
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	3.620.121,84
<b>Summe</b>	<b>28.341.121,16</b>

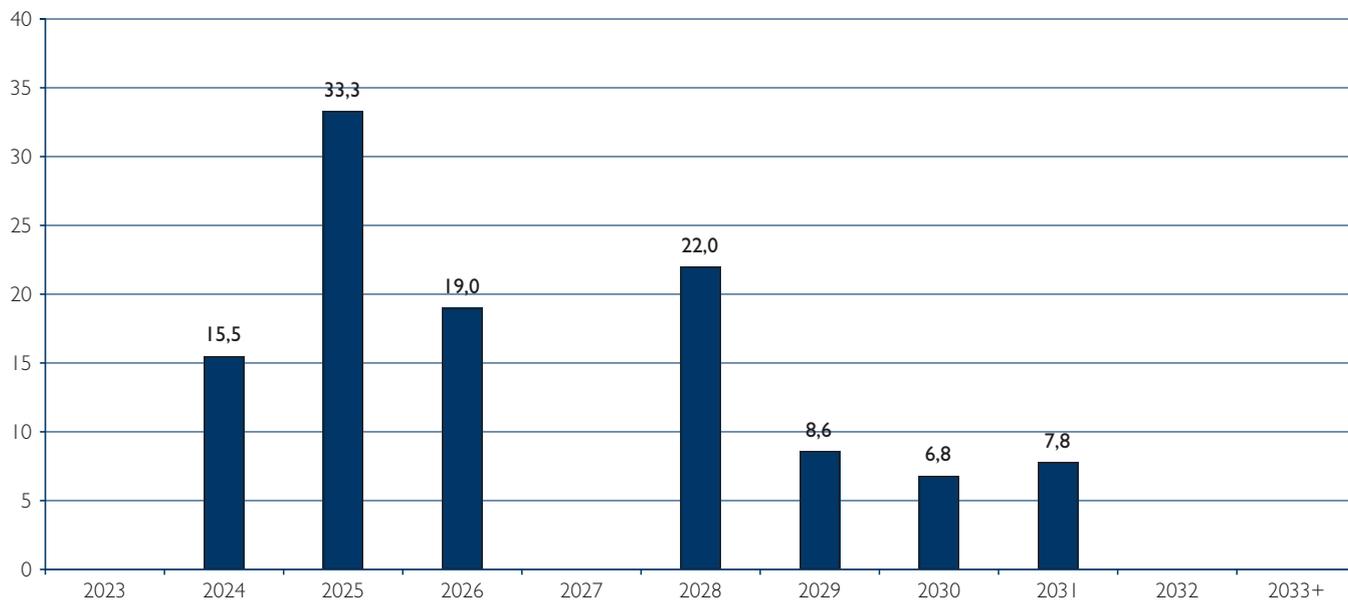
## Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) <sup>1</sup>	(in Mio. EUR)				
<b>direkt gehalten</b>						
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	-	1,7	30.03.2025	F	0,75	30.04.2038
München, Schwanseestraße 54-58	-	2,3	30.06.2025	F	1,09	30.06.2025
München, Schwanseestraße 54-58	-	7,7	31.08.2028	F	4,09	31.08.2028
München, Schwanseestraße 54-58	-	7,7	30.06.2025	F	1,17	30.06.2025
München, Schwanseestraße 54-58	-	9,5	30.06.2025	F	0,60	30.06.2025
München, Adlzreiterstraße 14	-	1,0	30.09.2030	F	0,75	30.09.2030
München, Adlzreiterstraße 14	-	1,5	30.09.2030	F	0,75	30.09.2030
München, Adlzreiterstraße 14	-	4,4	30.09.2030	F	0,60	30.09.2030
München, Schwanthalerstraße 75,75a	-	5,8	30.12.2028	F	1,26	30.12.2028
München, Verdstraße 45	-	5,0	30.01.2024	F	2,78	30.01.2024
München, Landsberger Straße 480-482	-	8,0	30.09.2025	F	1,53	30.09.2025
München, Riesenfeldstraße 75	-	10,5	31.01.2024	F	2,84	31.01.2024
München, Claudius-Keller-Straße 7	-	2,5	30.06.2031	F	1,81	30.06.2031
München, Claudius-Keller-Straße 7	-	4,5	30.06.2026	F	1,40	30.06.2026
München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42	-	4,1	30.09.2025	F	0,75	30.09.2025
München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42	-	8,5	29.09.2028	F	4,08	29.09.2028
München, Max-Bill-Straße 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
<b>Gesamt direkt gehalten</b>		<b>113,0</b>			<b>1,78</b>	
<b>Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung</b>		<b>3,27 Jahre</b>				

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

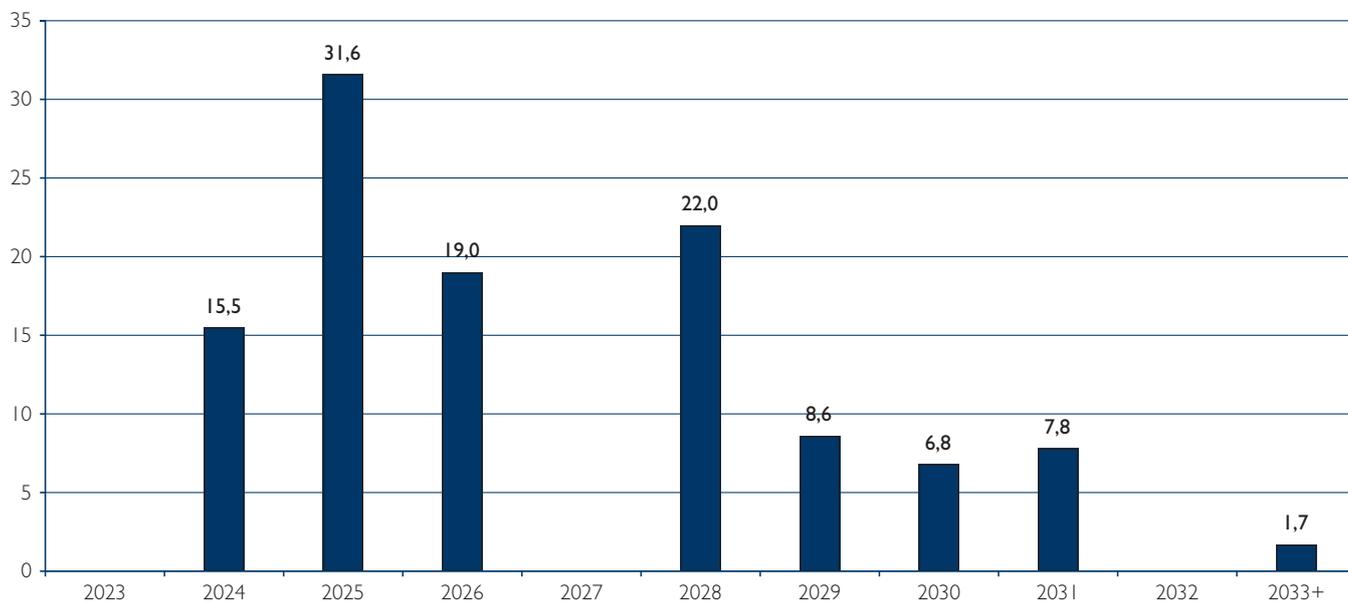
## Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



## Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



# Risikomanagement

Value at Risk (VaR) <sup>1</sup>			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,00%	99,00%	99,90%
VaR - 10 Tage	0,94%	1,64%	6,36%
VaR - 1 Jahr	0,00%	8,25%	31,93%

Mittelwert	6,24%
------------	-------

Volatilität	3,61%
-------------	-------

Solvabilität <sup>2</sup>	133,47%
---------------------------	---------

CVA-Charge <sup>3</sup>	n/a
-------------------------	-----

Eigenkapitalabzugsquote <sup>4</sup>	n/a
--------------------------------------	-----

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> CVA: Credit Valuation Adjustment.

<sup>4</sup> Wir geben bei den EK-Abzugspositionen eine „Null-Meldung“ ab. Sollte diese Information für Sie relevant sein, so bitten wir Sie um Kontaktaufnahme, damit wir Ihnen das Dokument zukommen lassen können, auf das wir unsere Einschätzung basieren.

## Kontakt

Catella Real Estate AG, München

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

E [office@catella-investment.com](mailto:office@catella-investment.com)

W [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)

Fabian Herrmann Portfolio Manager

E [fabian.herrmann@catella-investment.com](mailto:fabian.herrmann@catella-investment.com)

T +49 (0) 89 189 16 65 270

Tina Starflinger Client Relations

E [tina.starflinger@catella-investment.com](mailto:tina.starflinger@catella-investment.com)

T +49 (0) 89 189 16 65 295



## 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](http://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 erhöhte 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.