

MARKETING
KOMMUNIKATION

CATELLA

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 31. JANUAR 2024



MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

anbei erhalten Sie das Investor Reporting für den Monat Januar 2024.

Zum Stichtag 31. Januar 2024 beläuft sich das Immobilienvermögen der 13 im Portfolio befindlichen Objekte auf 453,60 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 345,29 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 20,80 EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Stichtag 24,9 %.

Die Vermietungsquote hat sich im Vergleich zum Vormonat (95,5 %) auf 93,4 % reduziert. Dies ist bedingt durch den Auszug des Mieters Fujitsu Enabling Software in der Schwanthalerstraße. Die Flächen sind bereits zum 01.06.2024 nachvermietet.

Die Monatsperformance* (BVI-Methode) beträgt - 1,4 % und ist bedingt durch die Nachbewertung der Objekte München, Augustenstraße, München, Luisenstraße, München, Landsberger Straße, München, Claudius-Keller-Straße und München, Max-Bill-Straße.

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

- München, Augustenstraße: Verkehrswertreduzierung um 0,4 Mio. EUR (-1,8 % des Verkehrswertes); die Alterswertminderung wurde in Ansatz gebracht und der Liegenschaftszins hat sich leicht erhöht.
- München, Luisenstraße: Verkehrswertreduzierung um 1,3 Mio. EUR (-3,1 % des Verkehrswertes); der Jahresrohertrag ist gestiegen, jedoch wurde die Alterswertminderung in Ansatz gebracht und der Liegenschaftszins hat sich erhöht.
- München, Landsberger Straße: Verkehrswertreduzierung um 1,5 Mio. EUR (-4,9 % des Verkehrswertes); die Alterswertminderung wurde in Ansatz gebracht und der Liegenschaftszins hat sich erhöht.
- München, Claudius-Keller-Straße: Verkehrswertreduzierung um 2,4 Mio. EUR (-6,4 % des Verkehrswertes); die Alterswertminderung wurde in Ansatz gebracht und der Liegenschaftszins hat sich erhöht.
- München, Max-Bill-Straße: Verkehrswertreduzierung um 0,5 Mio. EUR (-4,1 % des Verkehrswertes); die Alterswertminderung wurde in Ansatz gebracht und der Liegenschaftszins hat sich erhöht.

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 31. Januar 2024 (Stichtagsbetrachtung).

** 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.*

Eckdaten per 31.01.2024

WKN	A0YFRV	ISIN	DE000A0YFRV7
Anteilpreis	20,80 EUR	Umlaufende Anteile	16.598.634 Stück
Nettofondsvermögen	345,29 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	453,60 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	24,9%	Liquiditätsquote	7,8%
Anzahl Objekte	13		
Vermietungsquote ¹	93,4%		
Ausschüttung 01.09.2023	0,45 EUR/Anteil		

Performance³

Performance aktueller Monat	-1,4%	Performance 12 Monate rollierend ⁴	-13,1%
Performance YTD-Fonds GJ ⁵	-12,4%	Performance IST-Kalenderjahr ⁶	-1,4%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	8,0%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. ⁷	9,4%

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-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

² Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

³ 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.

⁴ 01.02.2023 - 31.01.2024

⁵ 01.06.2023 - 31.01.2024

⁶ 01.01.2024 - 31.01.2024

⁷ 01.02.2014 - 31.01.2024

Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

13

Anzahl Länder AuM

1

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

453,6



Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Ludwigsvorstadt 19,2% ■ Obergiesing 18,4%
- Maxvorstadt 14,2% ■ Schwabing 12,5% ■ Ramersdorf 7,7%
- Milbertshofen 7,6% ■ Forstenried 6,6% ■ Pasing 6,2%
- Obermenzing 5,0% ■ Schwabing-Freimann 2,6%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



- Ludwigsvorstadt 19,2% ■ Obergiesing 18,4%
- Maxvorstadt 14,2% ■ Schwabing 12,5% ■ Ramersdorf 7,7%
- Milbertshofen 7,6% ■ Forstenried 6,6% ■ Pasing 6,2%
- Obermenzing 5,0% ■ Schwabing-Freimann 2,6%

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

Aktuelles Portfolio – Überblick

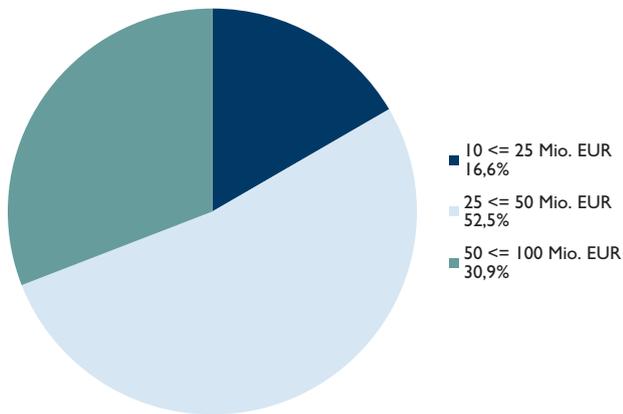
Objekt	Land	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis Projekt- entwicklung (in Mio. EUR)	letzte Bewertung am	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermie- tungs- stand (in %)	Übergang BNL ²
direkt gehalten								
München, Augustenstraße 79	DE	-	21,7	-	07.01.2024	0,7	99,1	01.03.2010
München, Luisenstraße 51,53	DE	-	42,9	-	07.01.2024	1,5	85,8	08.04.2010
München, Schwannseestraße 54-58	DE	-	83,5	-	07.12.2023	2,5	99,9	08.06.2010
München, Adlzreiterstraße 14	DE	-	19,5	-	22.12.2023	0,6	100,0	30.05.2011
München, Schwanthalerstraße 75,75a	DE	-	41,4	-	22.11.2023	1,5	59,4	27.10.2011
München, Verdistrasse 45	DE	-	22,6	-	07.12.2023	0,9	99,9	01.10.2012
München, Landsberger Straße 480-482	DE	-	28,0	-	22.01.2024	1,1	94,4	01.05.2013
München, Riesenfeldstraße 75	DE	-	34,6	-	07.11.2023	1,3	86,4	18.02.2014
München, Claudius-Keller-Straße 7	DE	-	34,9	-	07.01.2024	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	-	56,6	-	22.12.2023	1,8	99,9	01.10.2016
München, Max-Bill-Straße 8	DE	-	11,7	-	22.01.2024	0,6	100,0	01.05.2018
München, Meglingerstraße 20	DE	-	29,8	-	07.11.2023	1,2	100,0	01.09.2019
Summe			453,6	0,0		16,3		

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

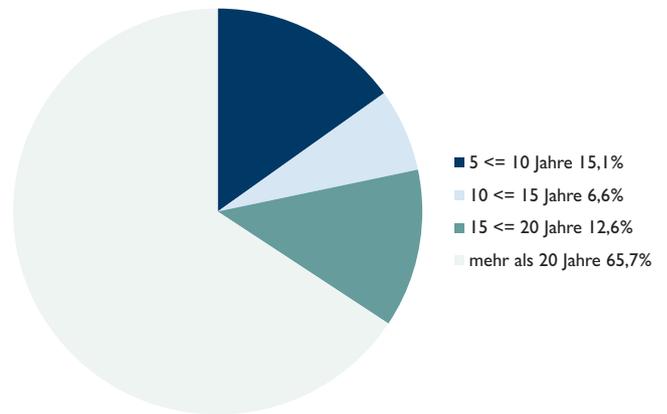
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

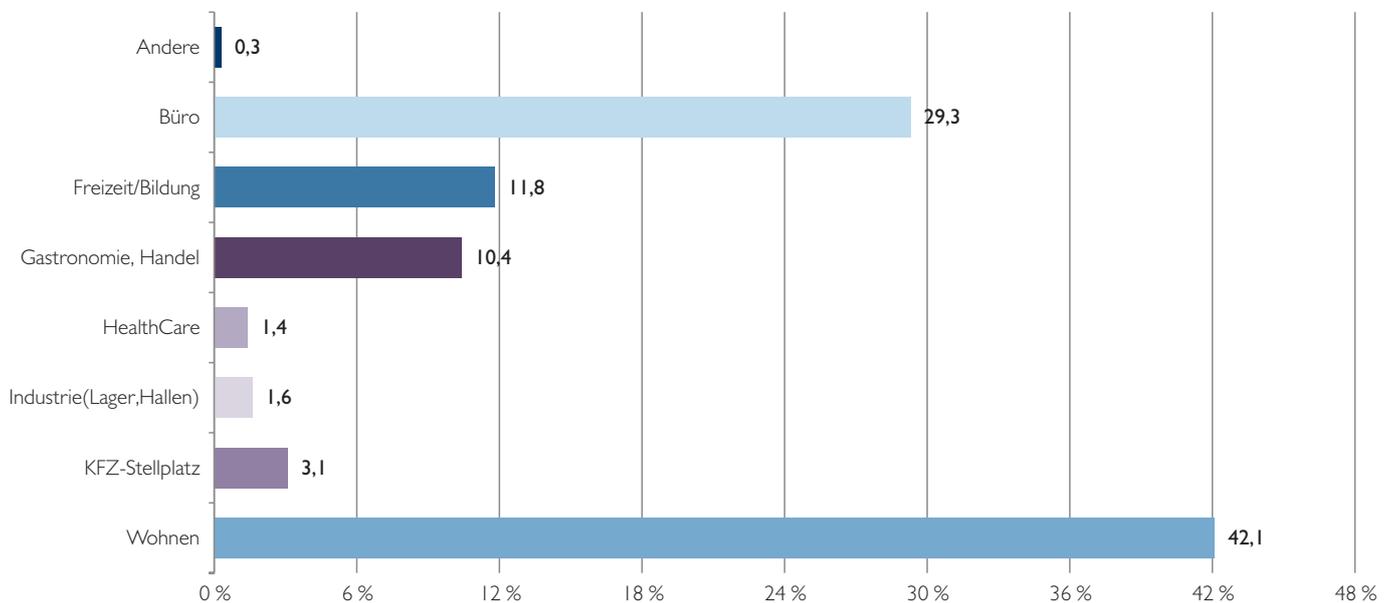
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

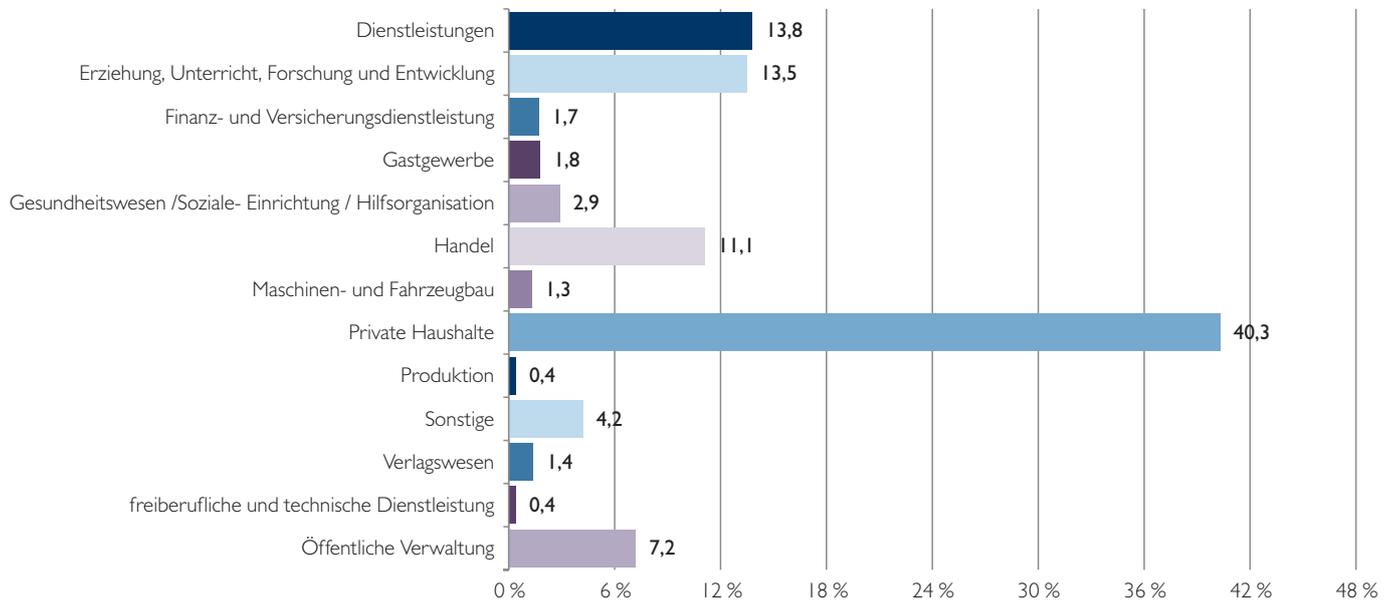
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



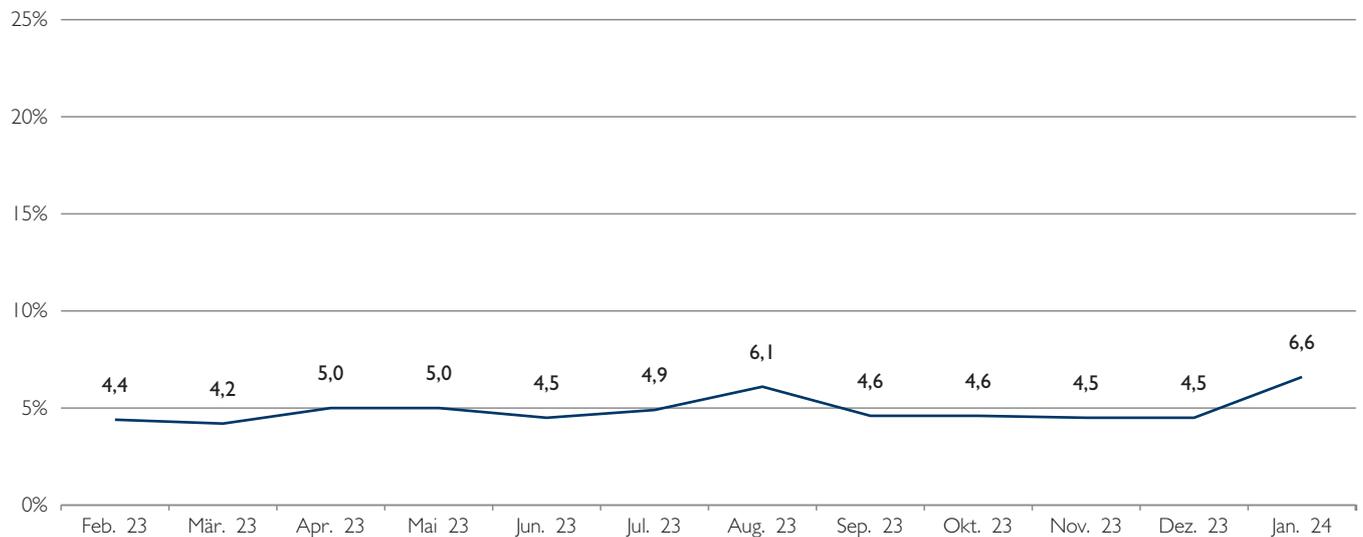
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



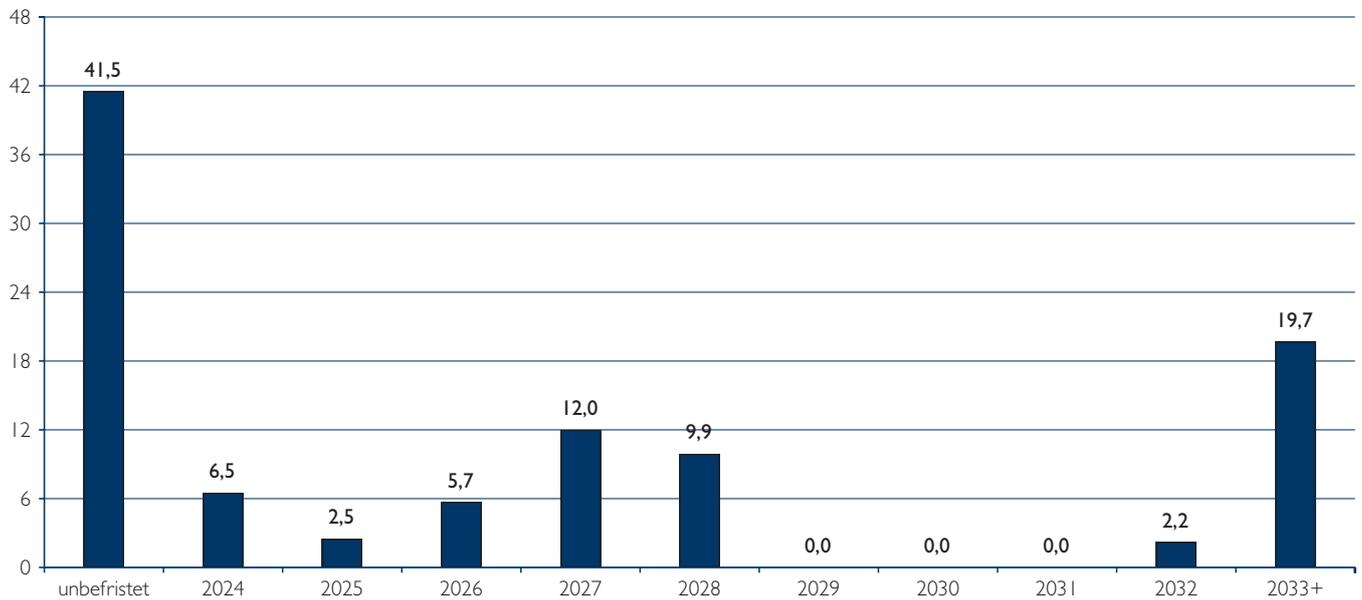
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

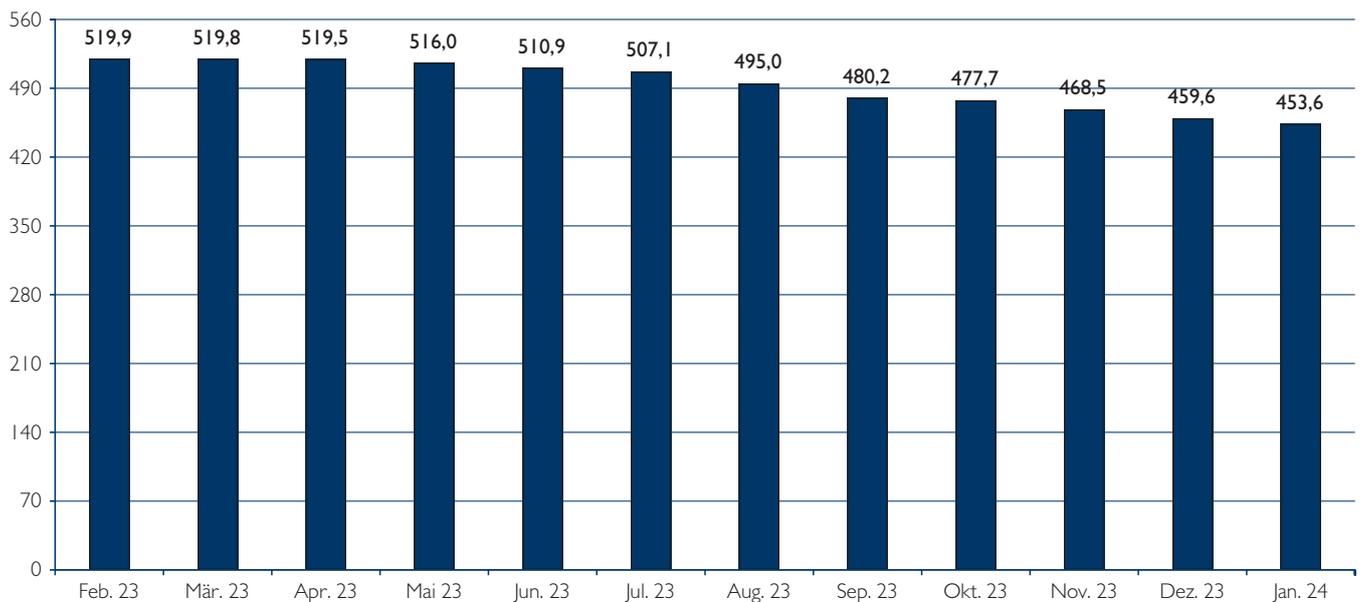
(in % der Nettosollmiete)



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

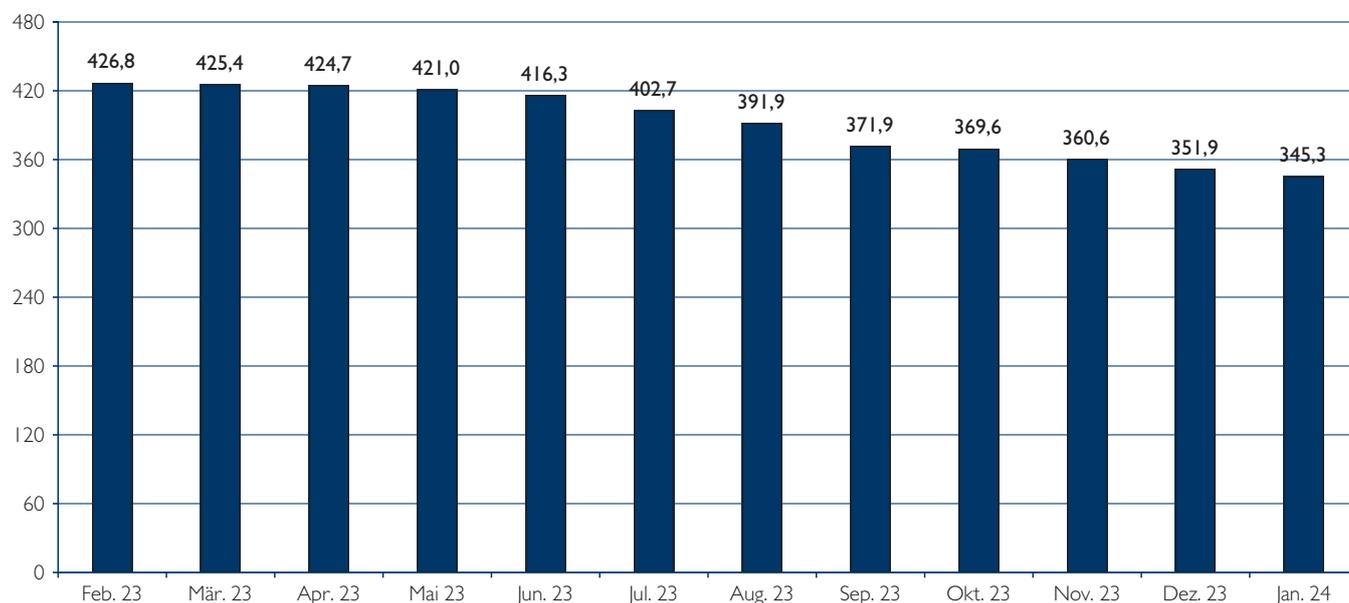
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	453,6	131%
Beteiligungen	0,0	0%
Liquiditätsanlagen ¹	26,9	8%
Sonstige Vermögensgegenstände ²	6,4	2%
Bruttofondsvermögen	486,9	141%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-141,6	-41%
Nettofondsvermögen (NAV)	345,3	100%

¹ Die Liquidität wird in Form von täglich fälligen Bankeinlagen gehalten.

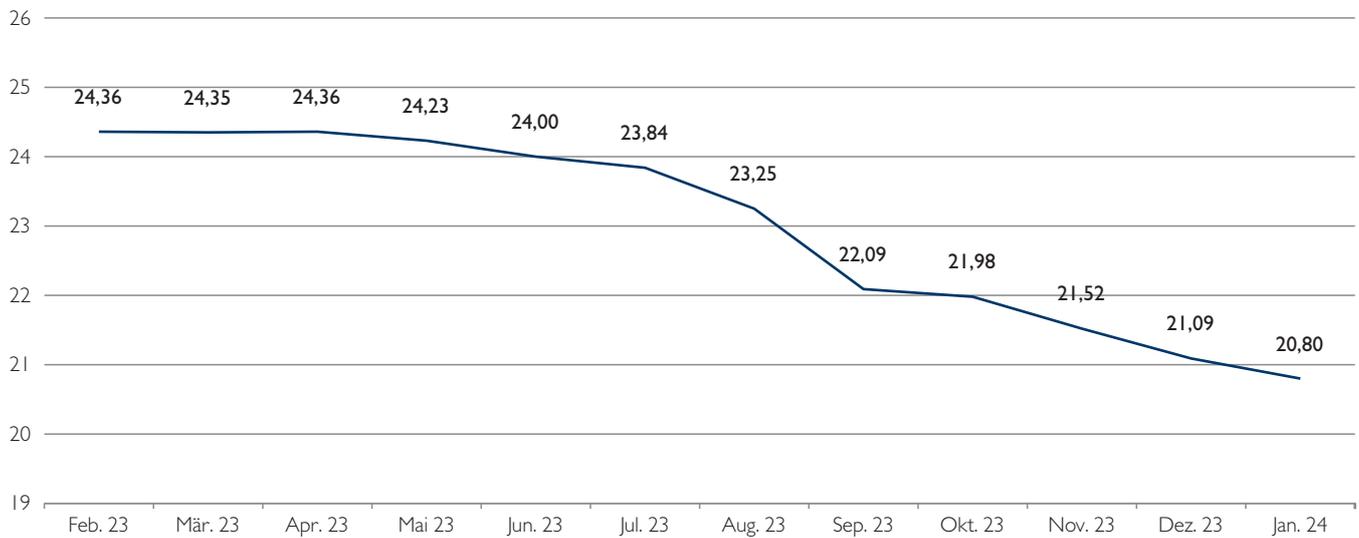
² Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.01.2024 - 31.01.2024	01.06.2023 - 31.01.2024
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	69	627
Sonstige Erträge	0	78
Erträge aus Immobilien	1.986	12.487
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	2.055	13.192
Bewirtschaftungskosten	-1.063	-5.270
Steuern	-155	-288
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-181	-1.193
Verwaltungskosten	-265	-2.315
Sonstige Aufwendungen	-48	-368
Summe Aufwendungen	-1.711	-9.434
Ordentlicher Nettoertrag	344	3.758
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	0
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-117	-973
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	227	2.785
Nicht realisierte Gewinne	0	0
Nicht realisierte Verluste	-5.185	-53.547
Währungskursveränderungen	0	0
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-5.185	-53.547
Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.957	-50.762

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

Liquidität auf Fondsebene

Aareal Bank AG, Wiesbaden	5.586.774,84
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	16.459.957,31
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	343.568,66
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	838.147,91
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	3.643.237,26
Summe	26.871.685,98

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(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	-	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	30.06.2025	F	1,17	30.06.2025
München, Schwanseestraße 54-58	-	7,7	31.08.2028	F	4,09	31.08.2028
München, Schwanseestraße 54-58	-	9,5	30.06.2025	F	0,60	30.06.2025
München, Adlzreiterstraße 14	-	0,8	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, VerdisträÙe 45	-	5,0	31.01.2029	F	3,53	31.01.2029
München, Landsberger Straße 480-482	-	8,0	30.09.2025	F	1,53	30.09.2025
München, Riesenfeldstraße 75	-	10,5	31.01.2029	F	3,54	31.01.2029
München, Claudius-Keller-StraÙe 7	-	2,5	30.06.2031	F	1,81	30.06.2031
München, Claudius-Keller-StraÙe 7	-	4,5	30.06.2026	F	1,40	30.06.2026
München, Gertrud-Grunow-StraÙe 30-42	-	4,1	30.09.2025	F	0,75	30.09.2025
München, Gertrud-Grunow-StraÙe 30-42	-	8,5	29.09.2028	F	4,08	29.09.2028
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
Gesamt direkt gehalten		112,9			1,88	

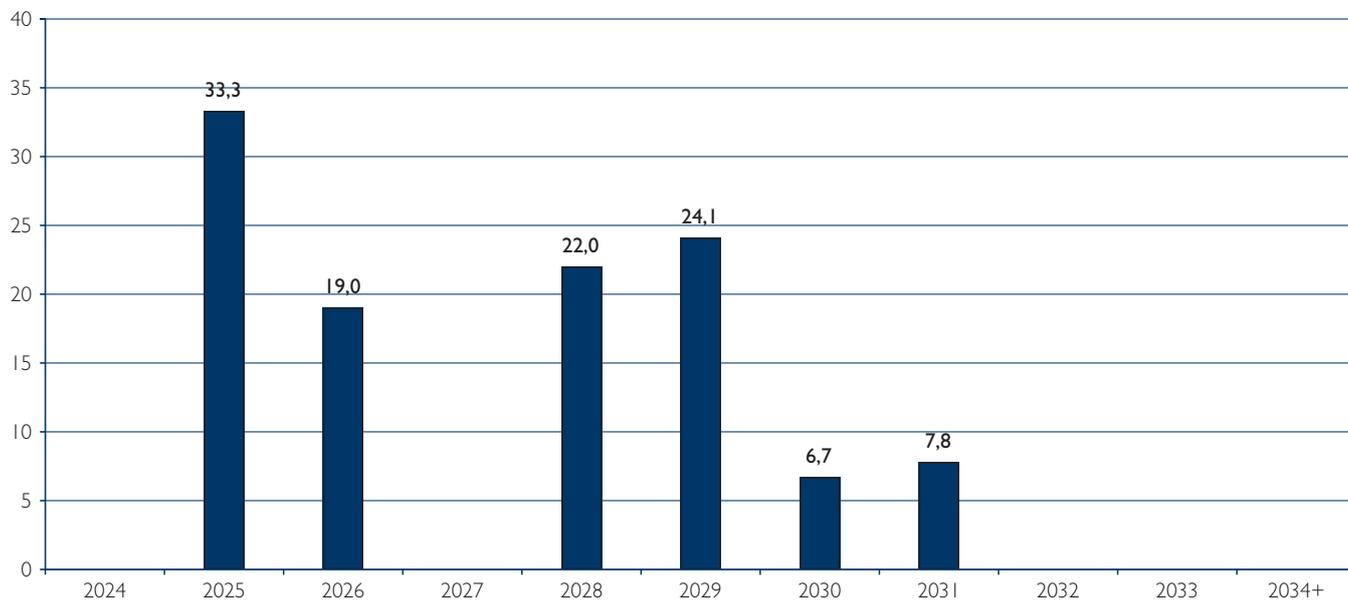
Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung

3,79 Jahre

¹ FW = Fremdwährung

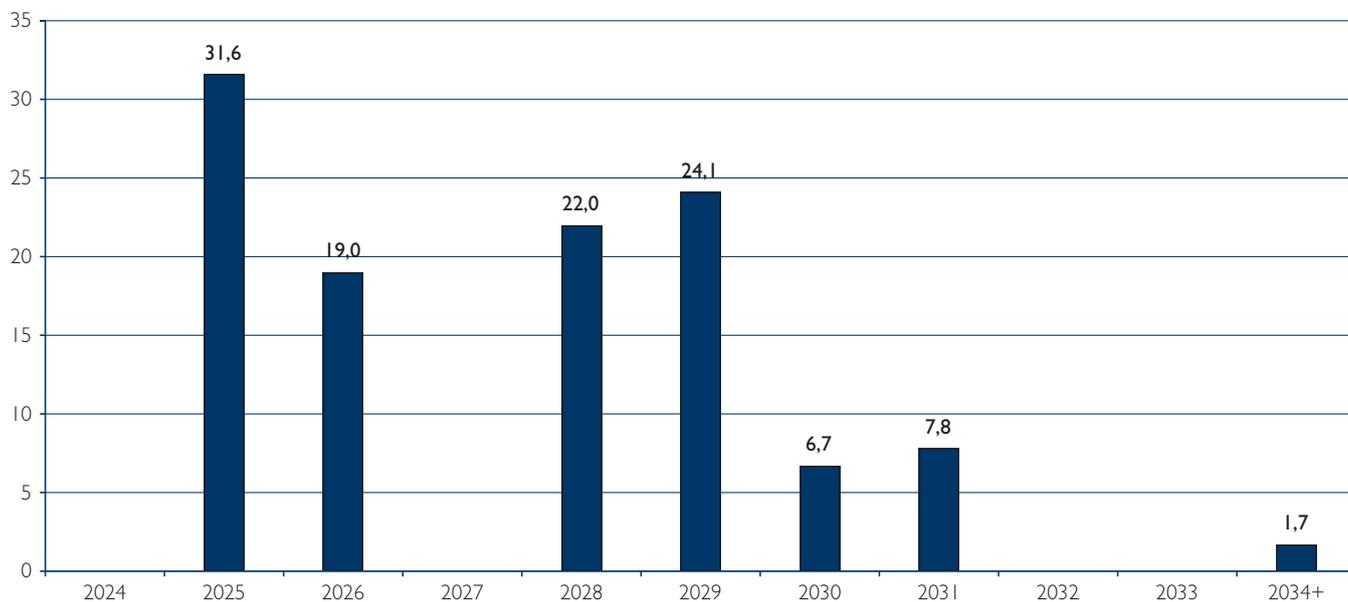
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(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%
VaR - 10 Tage	1,04%	1,85%	6,36%
VaR - 1 Jahr	1,20%	9,28%	31,93%

Mittelwert	4,97%
------------	-------

Volatilität	3,75%
-------------	-------

Solvabilität ²	134,69%
---------------------------	---------

CVA-Charge ³	n/a
-------------------------	-----

Eigenkapitalabzugsquote ⁴	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.

⁴ 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

W www.catella.com/immobilienfonds

Fabian Herrmann Portfolio Manager

E fabian.herrmann@catella-investment.com

T +49 (0) 89 189 16 65 270

Antonia Radler Client Relations

E antonia.radler@catella-investment.com

T +49 (0) 173 870 14 93

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.