



CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 30. NOVEMBER 2025

MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

anbei erhalten Sie das Investor Reporting für den Monat November 2025.

Zum Stichtag 30. November 2025 beläuft sich das Immobilienvermögen der 17 im Portfolio befindlichen Objekte auf 484,43 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 345,51 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 18,92 EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Stichtag 29,6 %.

Die Monatsperformance* (BVI-Methode) beträgt 0,16 % u.a. bedingt durch den ordentlichen Nettoertrag als auch die quartalsweise Nachbewertung der Objekte Schwanthalerstraße 75-75a, Riesenfeldstraße 75, Tumblingerstraße 34-36, Meglingerstraße 20, Nymphenburger Straße 168 und Fürth, Hornschuchpromenade.

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

- Schwanthalerstraße 75-75a: Verkehrswertreduzierung um 50 TEUR (-0,1 %); der Bodenwert wurde leicht reduziert.
- Riesenfeldstraße 75: Verkehrswertreduzierung um 50 TEUR (-0,2 %); der Jahresrohertrag wurde leicht erhöht und die Sonderwerte für Ausbaukosten sowie Leerstand sind gestiegen.
- Tumblingerstraße 34-36: Verkehrswertreduzierung um 50 TEUR (-0,2 %); der Mietansatz der Leerstandsflächen wurde reduziert.
- Meglingerstraße 20: Verkehrswertreduzierung um 100 TEUR (-0,4 %); die Sonderwerte für Ausbaukosten sowie Leerstand sind gestiegen.
- Nymphenburger Straße 168: keine Änderung.
- Fürth, Hornschuchpromenade: Verkehrswerterhöhung um 55 TEUR (0,6 %); der Jahresrohertrag und der Liegenschaftszins sind 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. November 2025 (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 30.11.2025

WKN	A0YFRV	ISIN	DE000A0YFRV7
Anteilpreis	18,92 EUR	Umlaufende Anteile	18.266,661 Stück
Nettofondsvermögen	345,51 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	484,43 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	29,6%	Liquiditätsquote	6,2%
Anzahl Objekte	17		
Vermietungsquote ¹	91,5%		
Ausschüttung 26.09.2025	0,19 EUR/Anteil		

Performance³

Performance aktueller Monat	0,16%	Performance 12 Monate rollierend ⁴	-0,67%
Performance YTD-Fonds G ⁵	-0,36%	Performance IST-Kalenderjahr ⁶	-0,72%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	6,60%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. ⁷	6,98%

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 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.

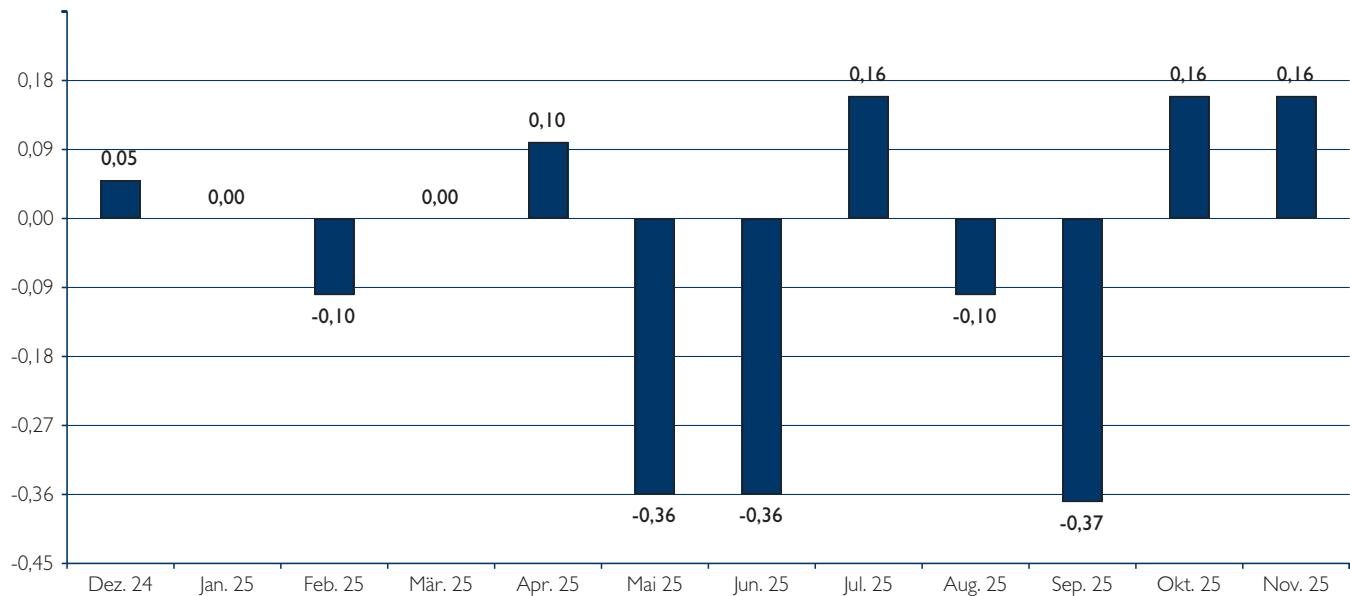
⁴ 01.12.2024 - 30.11.2025

⁵ 01.06.2025 - 30.11.2025

⁶ 01.01.2025 - 30.11.2025

⁷ 01.12.2015 - 30.11.2025

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

17

Anzahl Länder AuM

1

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

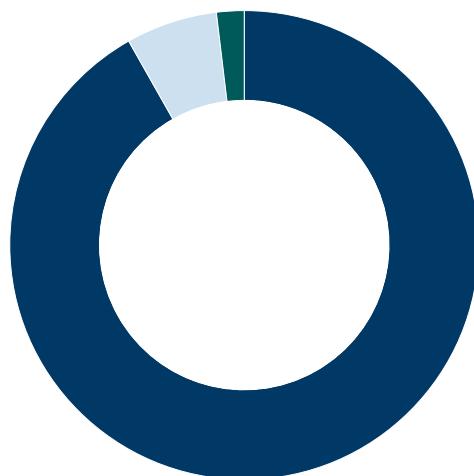
484,4

● Assets under Management (AuM)



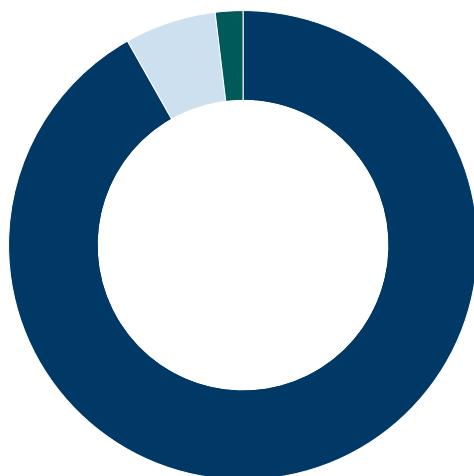
Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ München 91,8% ■ Regensburg 6,3% ■ Fürth 1,9%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



■ München 91,8% ■ Regensburg 6,3% ■ Fürth 1,9%

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	-	20,2	-	07.10.2025	0,8	92,2	01.03.2010
München, Luisenstraße 51,53	DE	-	40,5	-	07.10.2025	1,8	80,4	08.04.2010
München, Schwanseestraße 54-58	DE	-	78,4	-	07.09.2025	2,7	100,0	08.06.2010
München, Schwanthalerstraße 75,75a	DE	-	38,7	-	22.11.2025	1,6	86,6	27.10.2011
München, Verdistrasse 45	DE	-	21,0	-	07.09.2025	0,9	99,9	01.10.2012
München, Landsberger Straße 480-482	DE	-	27,5	-	22.10.2025	1,1	88,1	01.05.2013
München, Riesenfeldstraße 75	DE	-	32,2	-	07.11.2025	1,4	79,8	18.02.2014
München, Tumblingerstraße 34,34a,36	DE	-	25,1	-	22.11.2025	0,8	95,5	26.11.2014
München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42	DE	-	53,6	-	22.09.2025	1,9	99,9	01.10.2016
München, Max-Bill-Straße 8	DE	-	11,6	-	22.10.2025	0,6	100,0	01.05.2018
München, Meglingerstraße 20	DE	-	26,8	-	07.11.2025	1,3	100,0	01.09.2019
München, Nymphenburger Straße 168	DE	-	19,4	-	07.11.2025	0,6	83,5	01.03.2017

Aktuelles Portfolio – Überblick

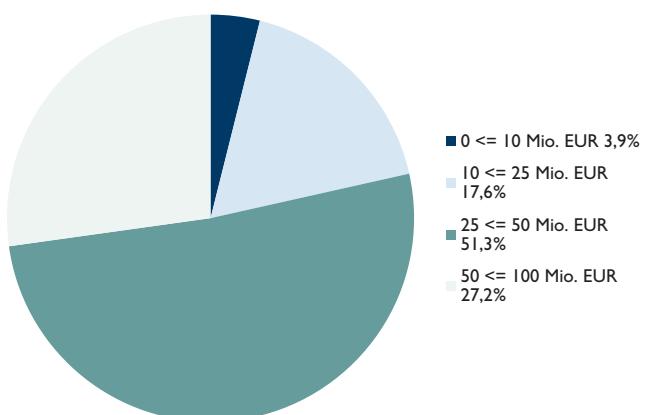
Objekt	Land	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis Projekt- entwicklung (in Mio. EUR)	letzte Bewertung am	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermie- tungs- stand (in %)	Übergang BNL ²
München, Bunzlauer Straße 7,9	DE	-	26,7	-	22.09.2025	1,3	99,9	01.01.2018
Regensburg, Blumenstraße 16-28	DE	-	30,8	-	22.09.2025	2,4	75,4	01.07.2018
Fürth, Hornschuchpromenade 16,16a	DE	-	9,4	-	07.11.2025	0,6	89,4	29.02.2020
München, Dürerstraße 1	DE	-	9,6	-	07.10.2025	0,5	100,0	28.07.2021
München, Bunzlauer Straße 5	DE	-	13,3	-	22.09.2025	0,8	100,0	01.01.2018
Summe			484,4		0,0		21,1	

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

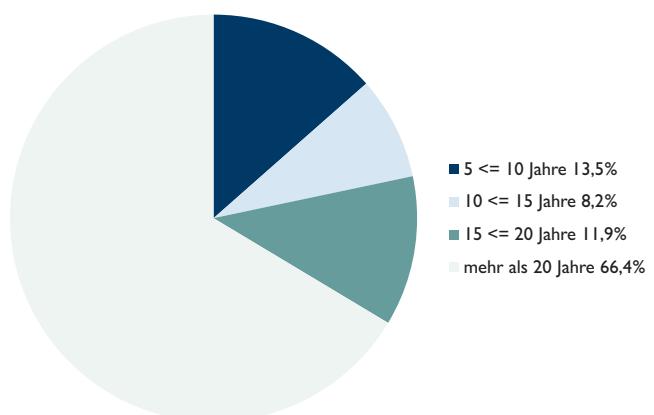
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondseigentum

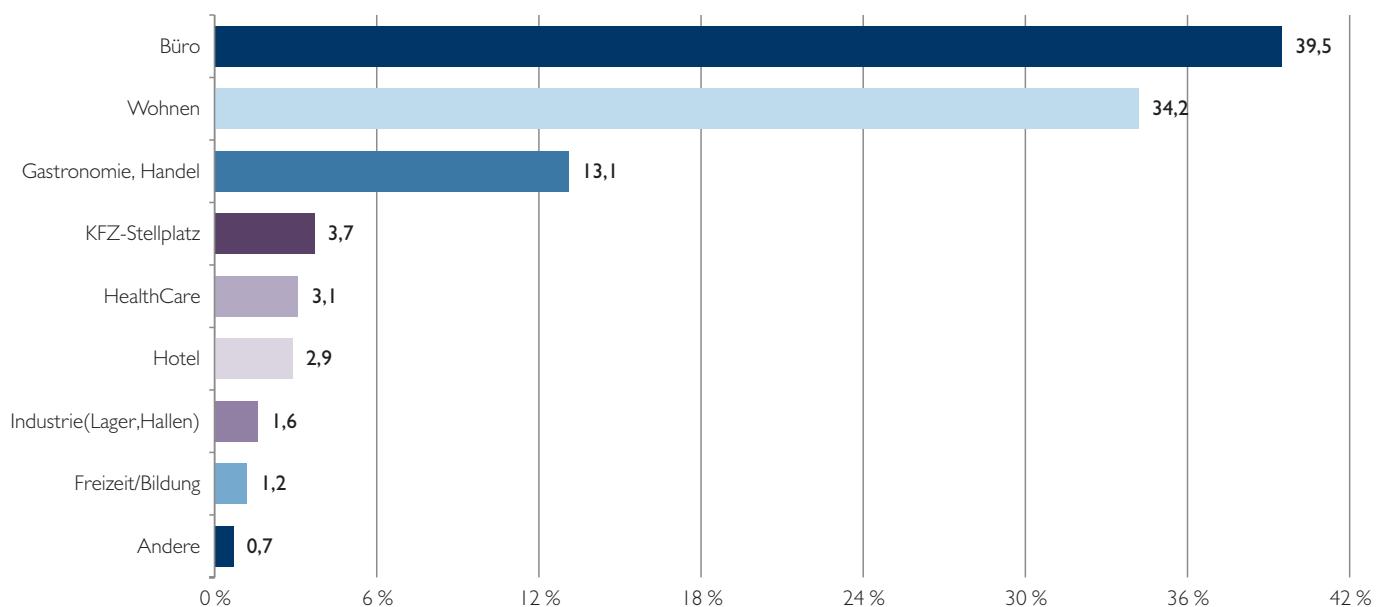
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

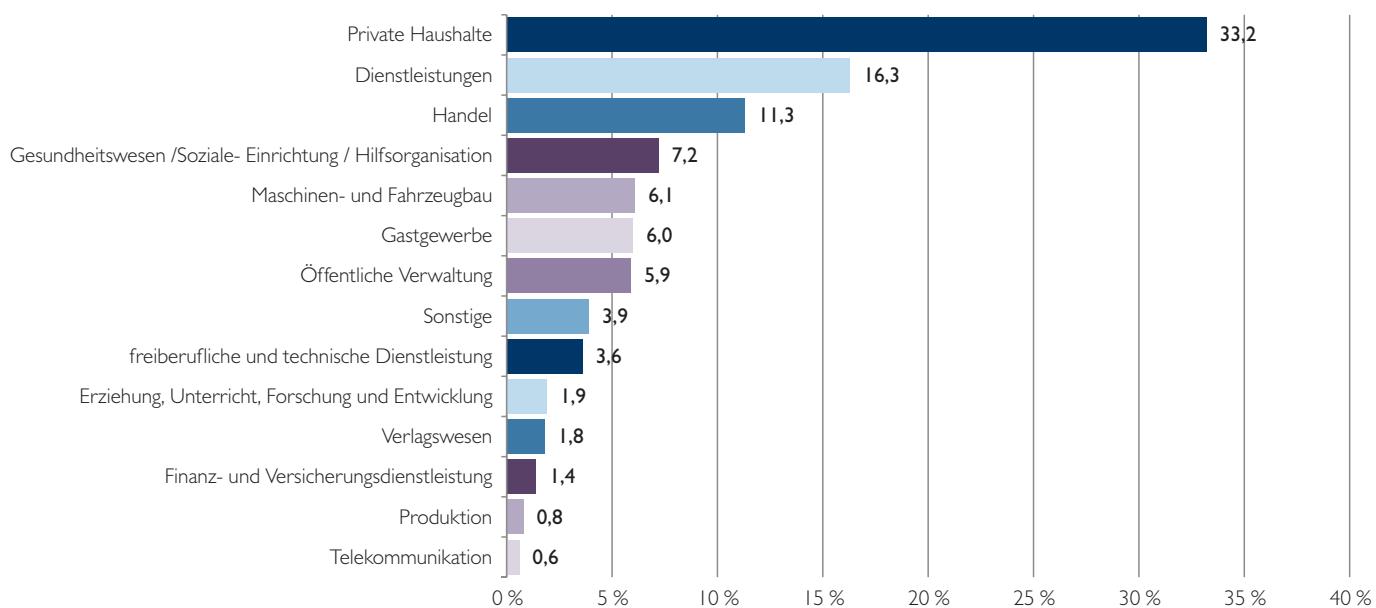
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



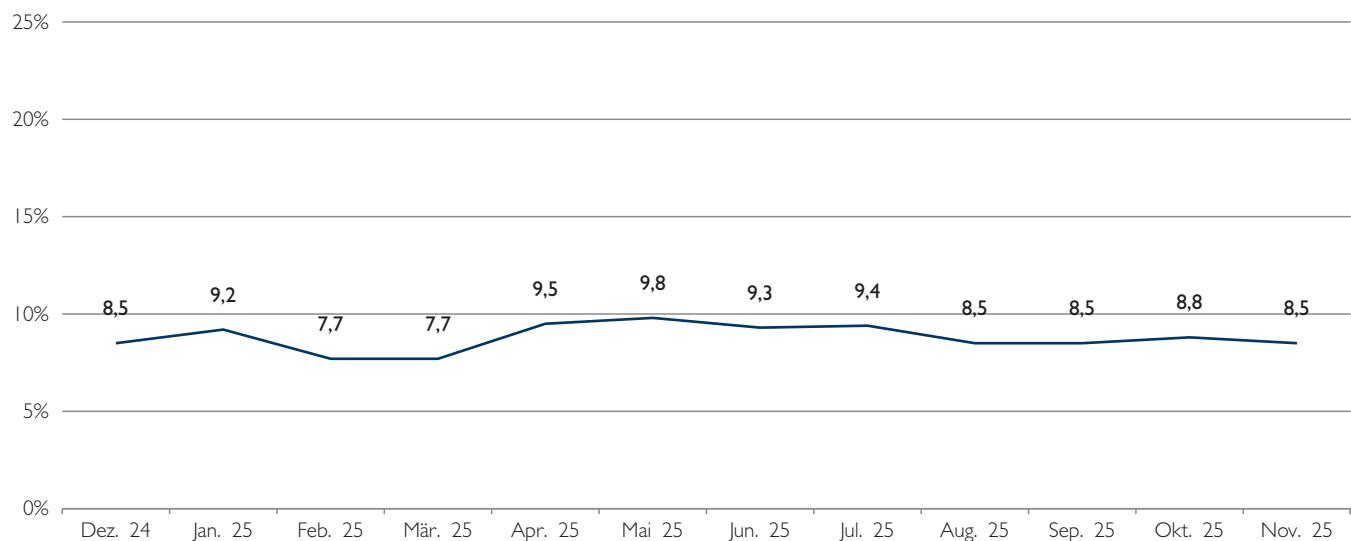
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



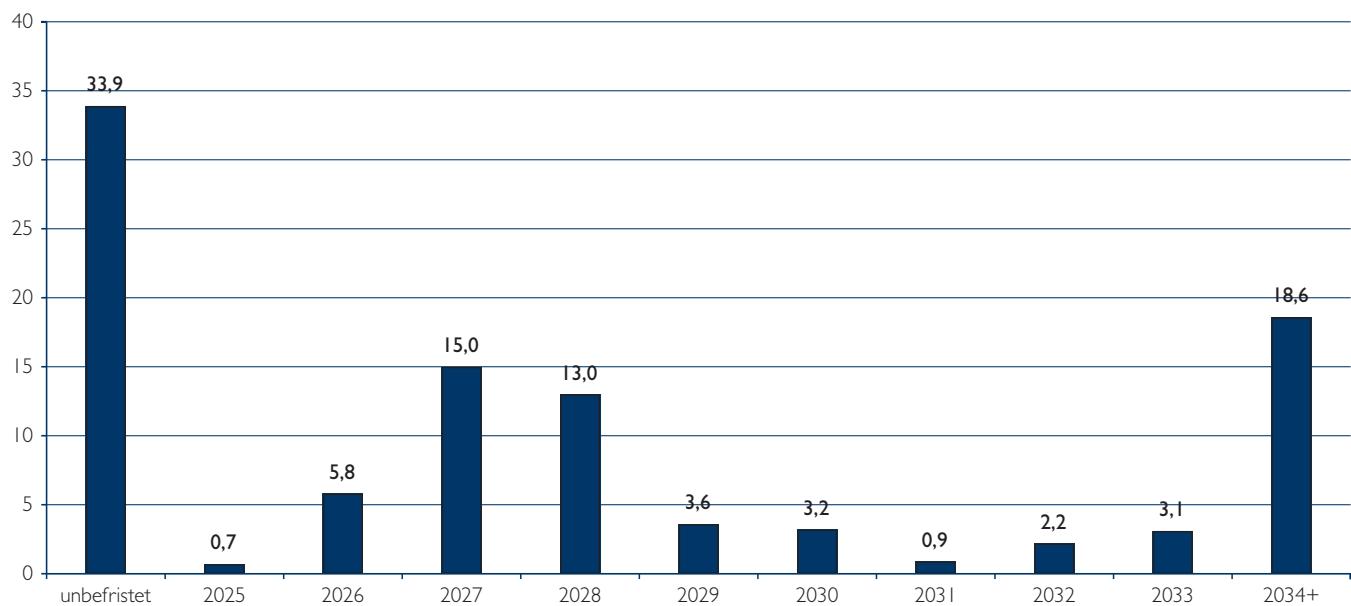
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

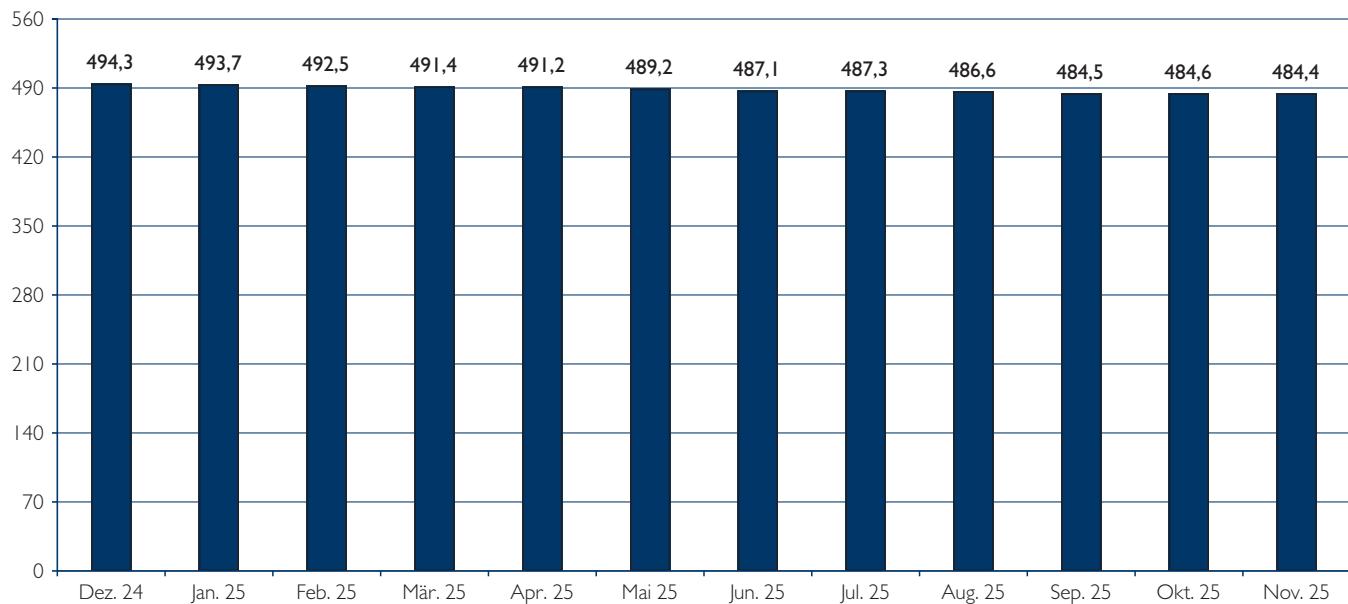
(in % der Nettosollmiete)



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

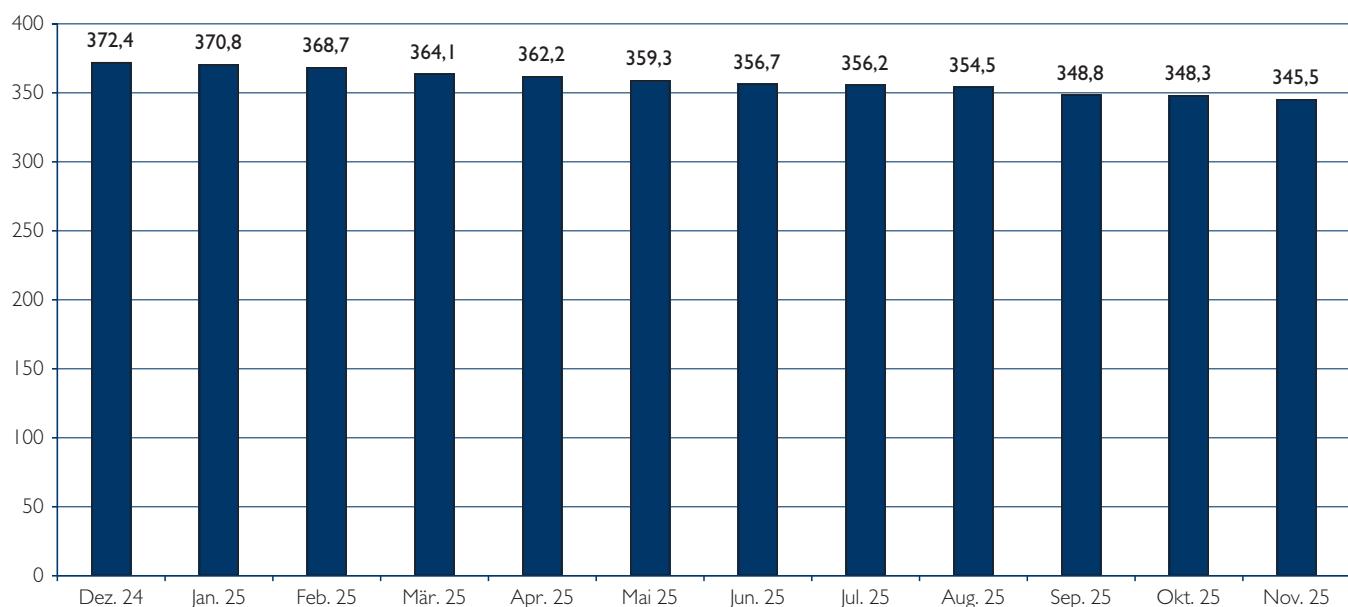
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	484,4	140%
Beteiligungen	0,0	0%
Liquiditätsanlagen	21,4	6%
Sonstige Vermögensgegenstände ¹	12,5	4%
Bruttofondsvermögen	518,3	150%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-172,8	-50%
Nettofondsvermögen (NAV)	345,5	100%

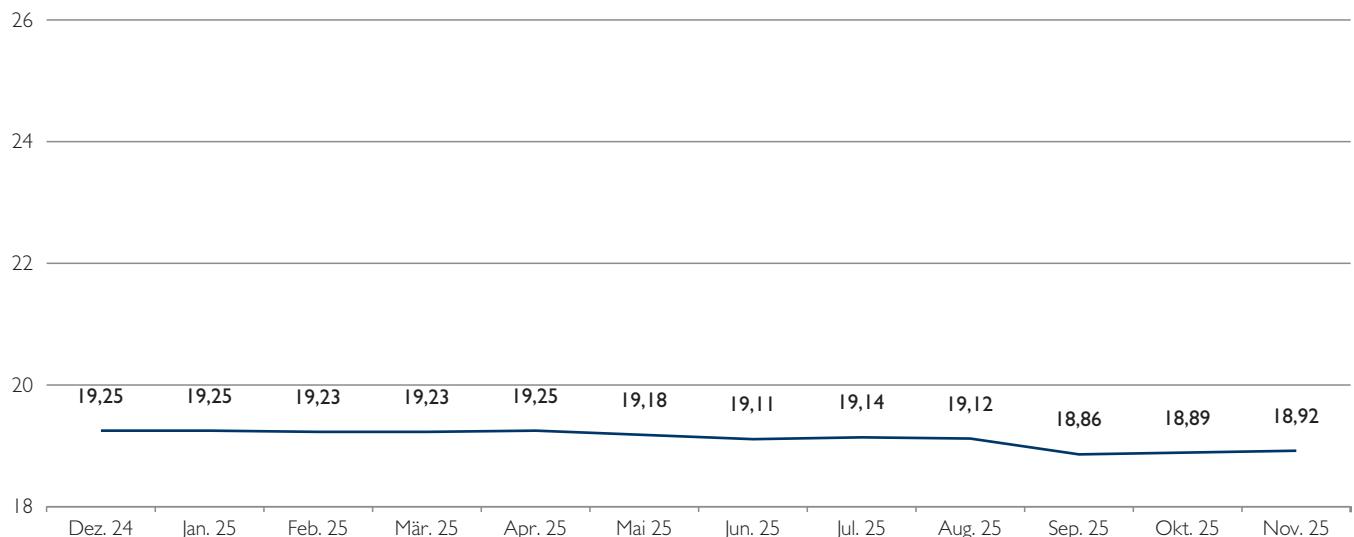
¹ Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat 01.11.2025 - 30.11.2025	YTD Fonds-G 01.06.2025 - 30.11.2025
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	21	137
Sonstige Erträge	32	101
Erträge aus Immobilien	1.825	10.790
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	1.877	11.028
 Bewirtschaftungskosten	-717	-4.639
Steuern	-27	-55
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-295	-1.656
Verwaltungskosten	-269	-1.648
Sonstige Aufwendungen	-36	-315
Summe Aufwendungen	-1.344	-8.312
 Ordentlicher Nettoertrag	533	2.716
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	0
 Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-359	-940
 Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	174	1.775
Nicht realisierte Gewinne	86	1.006
Nicht realisierte Verluste	-253	-5.008
Währungskursveränderungen	0	0
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-166	-4.002
 Ergebnis des Geschäftsjahres	8	-2.227

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,19 EUR am 26.09.2025.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut	in EUR
Liquidität auf Fondsebene	
Aareal Bank AG, Wiesbaden	6.637.091,78
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	3.138.343,42
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	584.625,44
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	3.022.510,57
St.Galler Kantonalbank Deutschland AG, München	8.000.000,00
Summe	21.382.571,21

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	-	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, Verdistrasse 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	-	4,0	30.09.2028	F	3,10	30.09.2028
München, Landsberger Straße 480-482	-	4,0	31.12.2025	V	2,81	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	30.06.2026	F	1,40	30.06.2026
München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42	-	4,1	30.12.2025	V	3,32	31.03.2026
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
München, Nymphenburger Straße 168	-	6,0	28.02.2029	F	3,74	28.02.2029

Finanzierungen

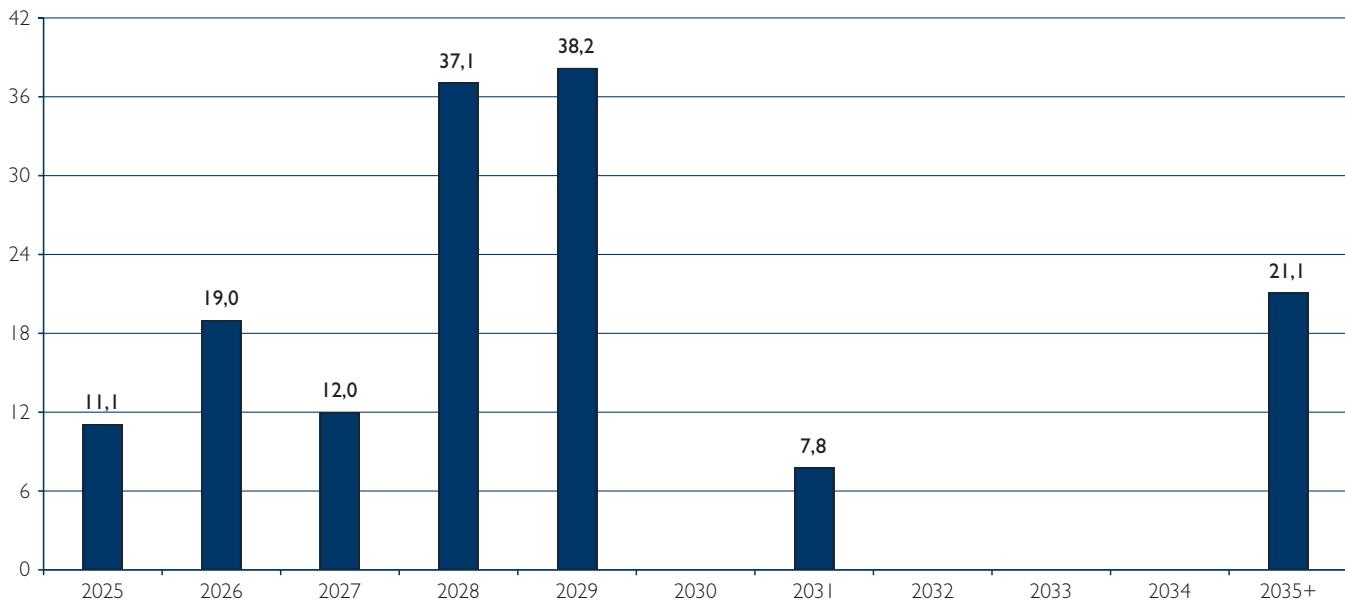
Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
München, Bunzlauer Straße 7,9	-	7,1	30.09.2027	F	1,58	30.09.2027
Regensburg, Blumenstraße 16-28	-	9,5	30.03.2028	F	1,39	30.03.2028
Fürth, Hornschuchpromenade 16,16a	-	3,8	30.12.2029	F	0,60	30.12.2029
München, Dürerstraße 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		143,3			2,41	
sonstige²						
kurzfristiges Darlehen nach §199 KAGB	-	3,0	31.12.2025	V	2,92	30.06.2026
Gesamt sonstige		3,0			2,92	
Gesamt		146,3			2,42	
Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung						
					3,51 Jahre	

¹ FW = Fremdwährung

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

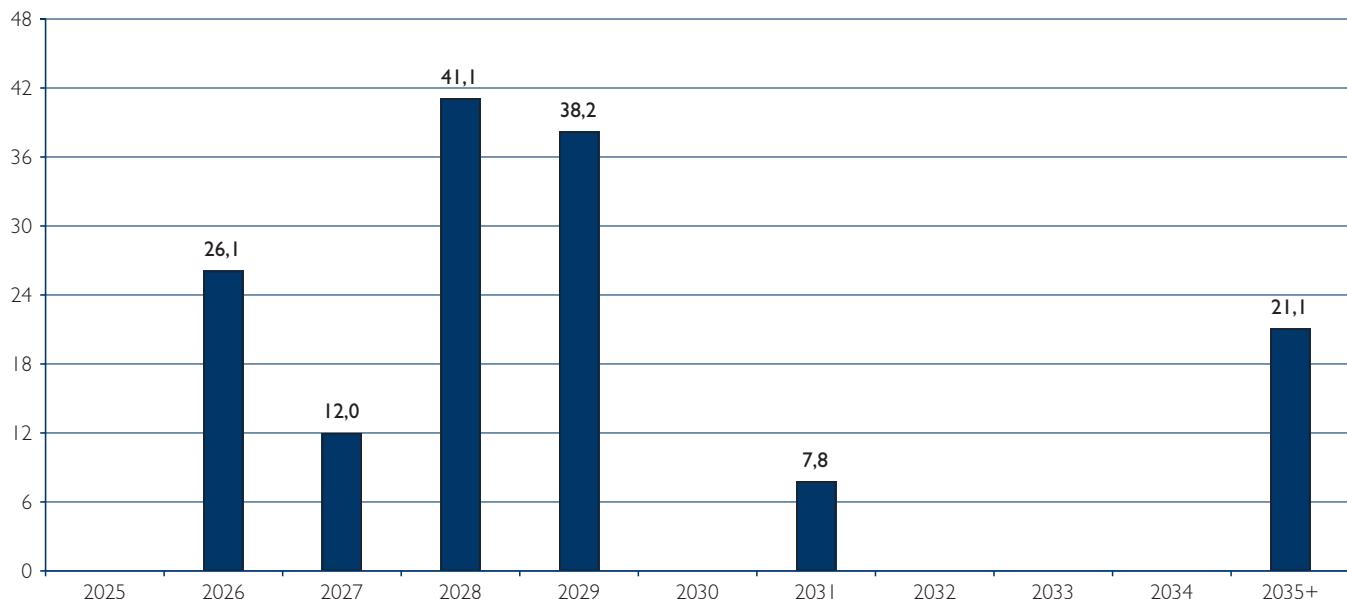
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(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	0,33%	0,91%	1,74%
10 Tage	1,12%	2,88%	5,50%
1 Jahr	8,13%	14,45%	27,59%
Mittelwert			-3,14%
Volatilität			3,03%
CRR-Risikogewicht ²			
			144,55%
CVA-Charge ³			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	E fabian.herrmann@catella.de	T +49 (0) 89 189 16 65 270
Antonia Radler	Client Relations	E antonia.radler@catella.de	T +49 (0) 173 870 14 93

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG, München

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

E office@catella.de

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 gültigem 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 zurückhält. 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.