MARKETING
KOMMUNIKATION

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 30. JUNI 2024

MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

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

Mit Wirkung zum 01.06.2024 wurden die beiden Immobilien-Sondervermögen „Catella Bavaria“ und „Catella MAX“ erfolgreich miteinander verschmolzen (weitere Informationen hierzu finden Sie auf unserer Homepage unter folgendem Link: https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/MAX). Das Investor Reporting für den Monat Juni 2024 wertet daher die Zahlen nach erfolgter Verschmelzung aus.

Zum Stichtag 30. Juni 2024 beläuft sich das Immobilienvermögen der 19 im Portfolio befindlichen Objekte auf 549,90 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 405,65 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 19,78 EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Stichtag 27,2 %. Die Vermietungsquote hat sich im Vergleich zum Vormonat (92,5 %) auf 93,2 % erhöht. Dies ist bedingt durch den Einzug des Mieters Qair in der Schwanthalerstraße.

Die Monatsperformance* (BVI-Methode) beträgt + 0,2 % und ist bedingt durch die Nachbewertung der Objekte München, Schwanseestraße, München, Adlzreiterstraße, München, Verdistraße, München, Claudius-Keller-Straße, München, Gertrud-Grunow-Straße,München, Bunzlauer Straße und Regensburg, Blumenstraße. Die folgende Aufstellung gibt einen detaillierteren Einblick in die Nachbewertung der genannten Objekte:

- München, Schwanseestraße 54-58: Verkehrswertreduzierung um 0,1 Mio. EUR (-0,1 % des Verkehrswertes); der Jahresrohertrag ist leicht gestiegen und der Bodenwert hat sich leicht reduziert.
- München, Adlzreiterstraße 14: keine Veränderung im Verkehrswert
- München, Verdistraße 45: keine Veränderung im Verkehrswert
- München, München, Claudius-Keller-Straße 7: Verkehrswertsteigerung um 0,2 Mio. EUR (0,6 % des Verkehrswertes); der Sonderwert für Instandsetzungsmaßnahmen entfällt.
- München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42: Verkehrswertsteigerung um 0,1 Mio. EUR (0,2 % des Verkehrswertes); der Jahresrohertrag ist leicht gestiegen.
- München, Bunzlauer Straße 7,9: keine Veränderung im Verkehrswert
- Regensburg, Blumenstraße 16-28: Verkehrswertreduzierung um 0,1 Mio. EUR (-0,3 % des Verkehrswertes); der Jahresrohertrag ist leicht gesunken.
- München, Bunzlauer Straße 5: Verkehrswertreduzierung um 0,2 Mio. EUR (-0,9 % des Verkehrswertes); der Liegenschaftszins ist leicht gestiegen

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Wesner
(Vorstandssprecher)

Fabian Herrmann
(Portfolio Manager)

Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 30. Juni 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 30.06.2024			
WKN	A0YFRV	ISIN	DE000A0YFRV7
Anteilpreis	19,78 EUR	Umlaufende Anteile	20.510.492 Stück
Nettofondsvermögen	405,65 Mio. EUR	Immobilienvermögen[3]	549,90 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	27,2%	Liquiditätsquote	6,1%
Anzahl Objekte	19	WALT[4]	5,2 Jahre
Vermietungsquote[1]	93,2%	Mietrückstand[2]	4,2%
Ausschüttung 01.09.2023	0,45 EUR/Anteil		
Performance[5]			
Performance aktueller Monat	0,2%	Performance 12 Monate rollierend[6]	-15,9%
Performance YTD-Fonds GJ[7]	0,2%	Performance IST-Kalenderjahr[8]	-6,2%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	7,4%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a.[9]	8,6%

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] 01.07.2023 - 30.06.2024
[7] 01.06.2024 - 30.06.2024
[8] 01.01.2024 - 30.06.2024
[9] 01.07.2014 - 30.06.2024

Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

19

Anzahl Länder AuM

1

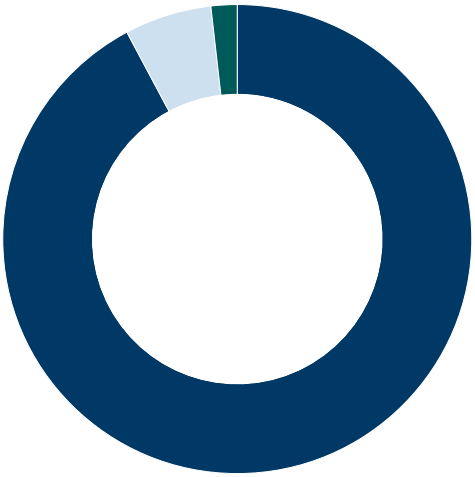
Immobilienvermögen [Mio. EUR]

549,9

● Assets under Management (AuM)

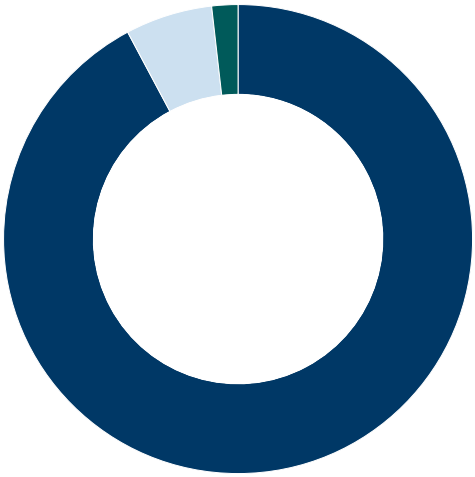
Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ München 92,2% ■ Regensburg 6,0% ■ Fürth 1,8%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen[1]



■ München 92,2% ■ Regensburg 6,0% ■ Fürth 1,8%

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

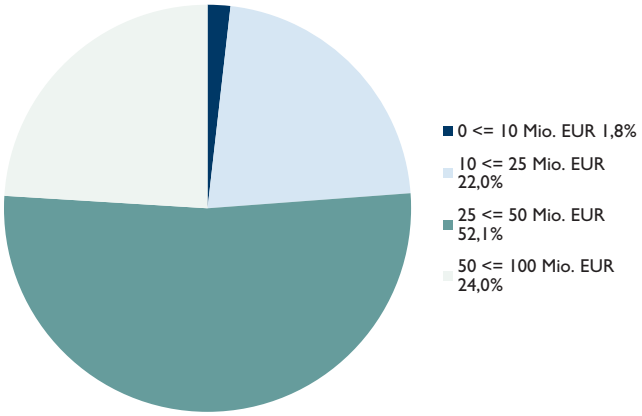
Aktuelles Portfolio – Überblick

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	-	20,6	-	07.04.2024	0,7	99,4	01.03.2010
München, Luisenstraße 51,53	DE	-	40,4	-	07.04.2024	1,6	86,2	08.04.2010
München, Schwanseestraße 54-58	DE	-	78,5	-	07.06.2024	2,5	99,1	08.06.2010
München, Adlzreiterstraße 14	DE	-	18,4	-	22.06.2024	0,6	100,0	30.05.2011
München, Schwanthalerstraße 75,75a	DE	-	39,2	-	22.05.2024	1,6	83,2	27.10.2011
München, Verdistraße 45	DE	-	21,7	-	07.06.2024	0,9	99,9	01.10.2012
München, Landsberger Straße 480-482	DE	-	27,9	-	22.04.2024	1,1	83,5	01.05.2013
München, Riesenfeldstraße 75	DE	-	32,9	-	07.05.2024	1,4	86,0	18.02.2014
München, Claudius-Keller-Straße 7	DE	-	32,6	-	22.06.2024	1,9	100,0	28.08.2014
München, Tumblingerstraße 34,34a,36	DE	-	25,2	-	22.05.2024	0,8	93,8	26.11.2014
München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42	DE	-	53,8	-	22.06.2024	1,8	98,1	01.10.2016
München, Max-Bill-Straße 8	DE	-	11,8	-	22.04.2024	0,6	100,0	01.05.2018
München, Meglingerstraße 20	DE	-	28,3	-	07.05.2024	1,2	100,0	01.09.2019
München, Nymphenburger Straße 168	DE	-	21,7	-	01.06.2024	0,7	100,0	01.03.2017
München, Bunzlauer Straße 7,9	DE	-	27,3	-	22.06.2024	1,2	81,8	01.01.2018
Regensburg, Blumenstraße 16-28	DE	-	33,1	-	22.06.2024	2,3	94,8	01.07.2018
Fürth, Hornschuchpromenade 16,16a	DE	-	9,7	-	01.06.2024	0,6	92,4	29.02.2020
München, Dürrstraße 1	DE	-	11,5	-	01.06.2024	0,6	60,3	28.07.2021
München, Bunzlauer Straße 5	DE	-	15,7	-	22.06.2024	0,8	99,7	01.01.2018
Summe			**549,9**	**0,0**		**22,7**		

[1] FW = Fremdwährung
[2] BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

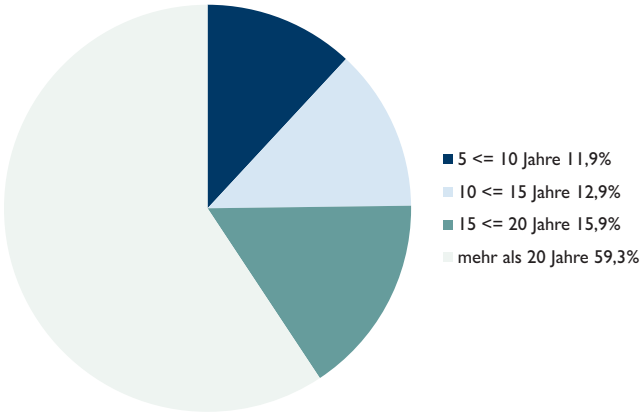
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)[1]



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

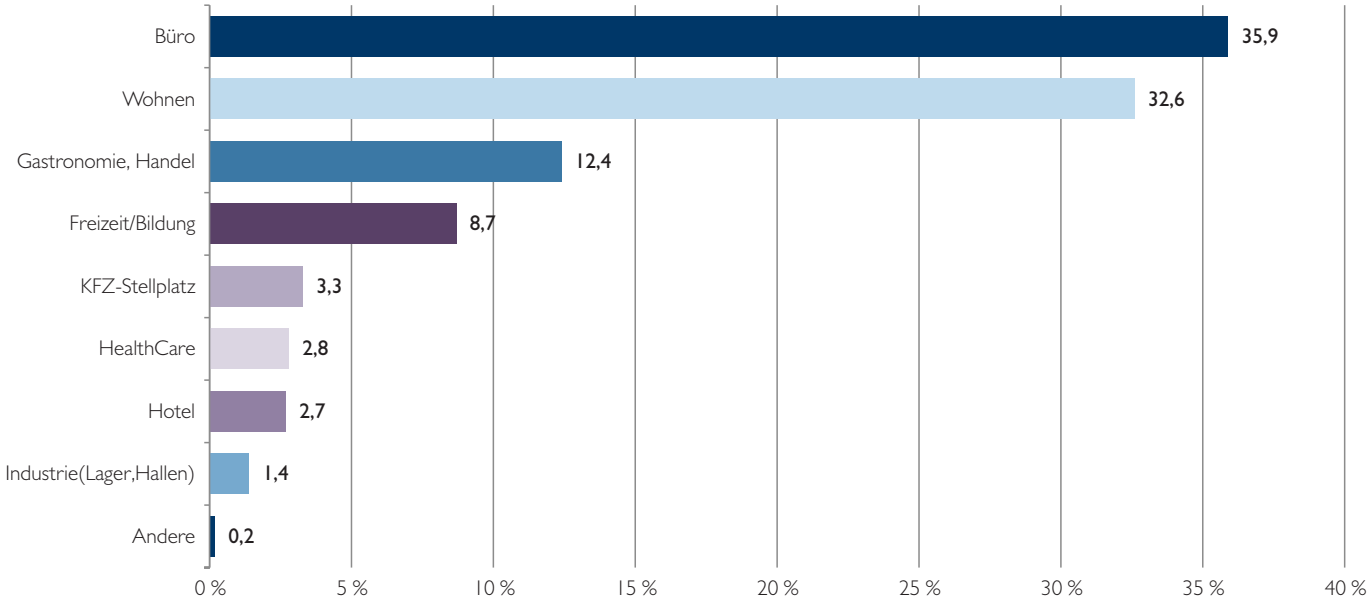
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerters angegebenen Restnutzungsdauern)



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

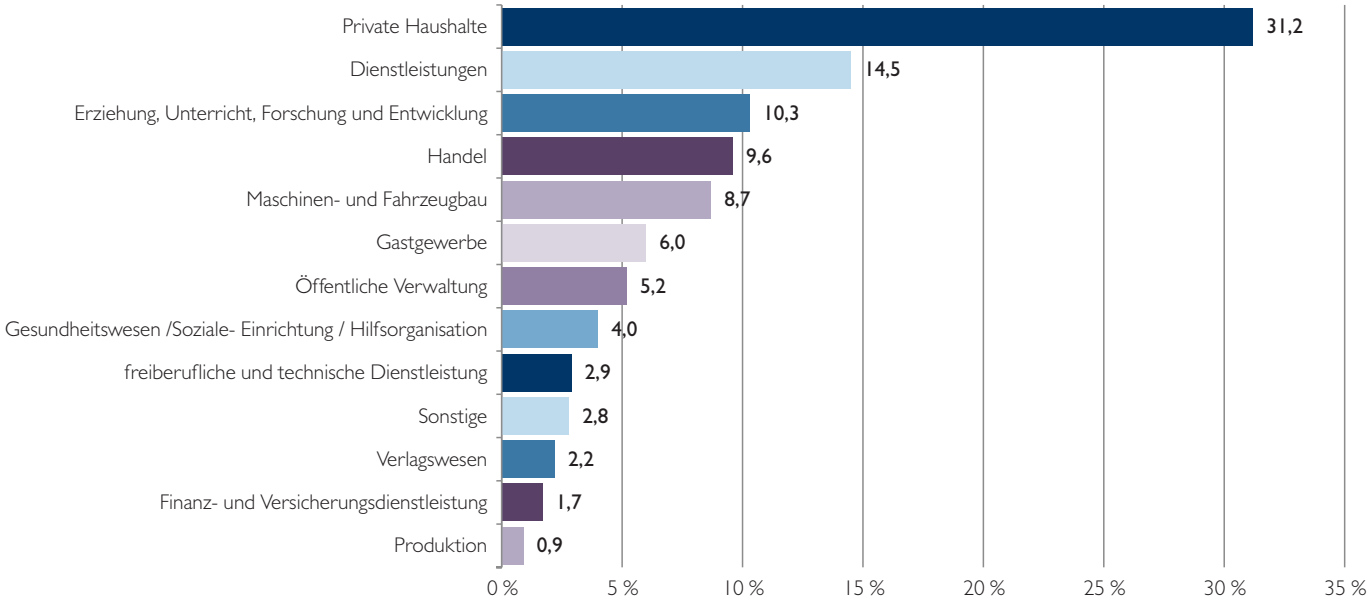
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



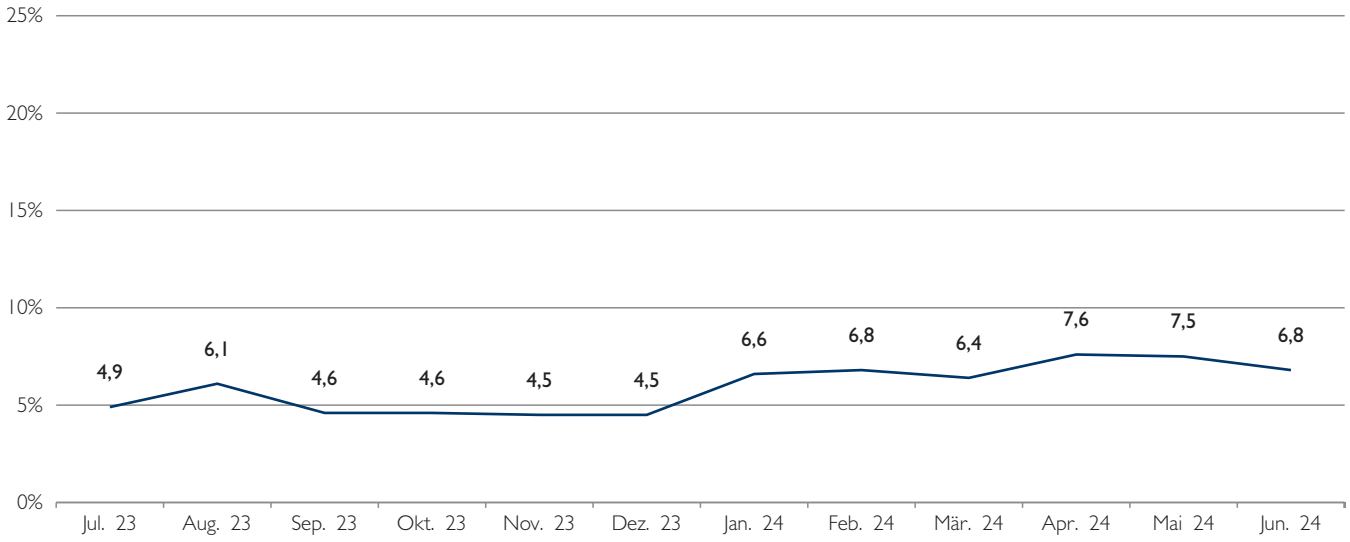
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



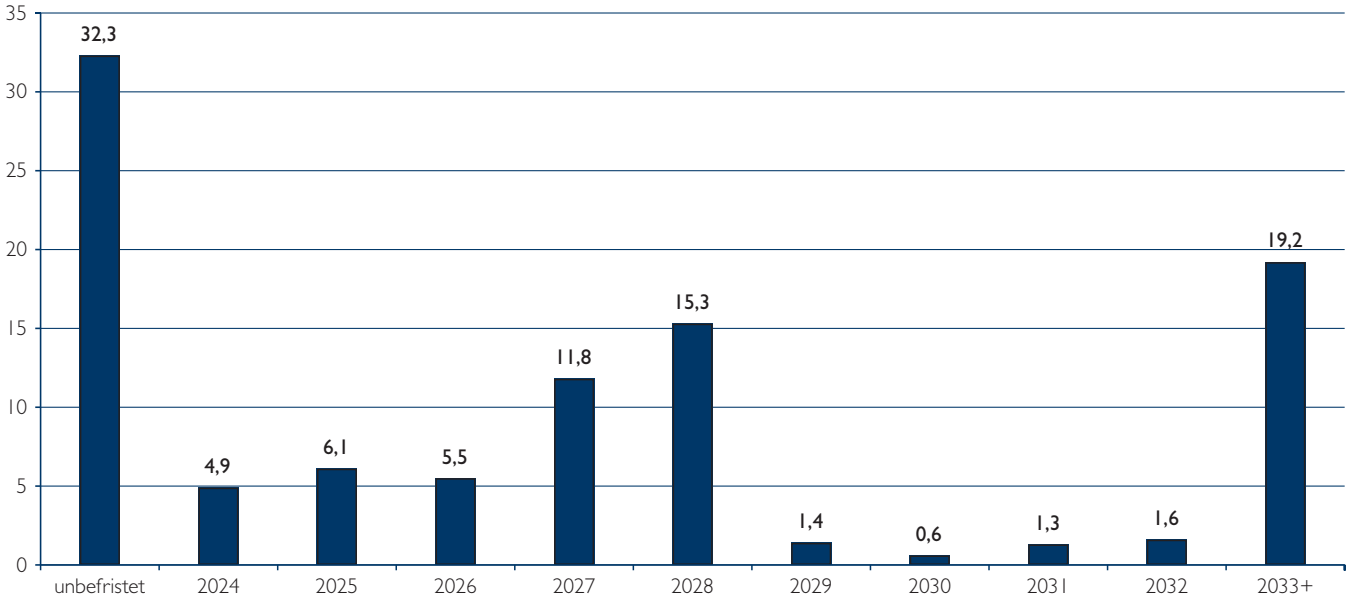
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

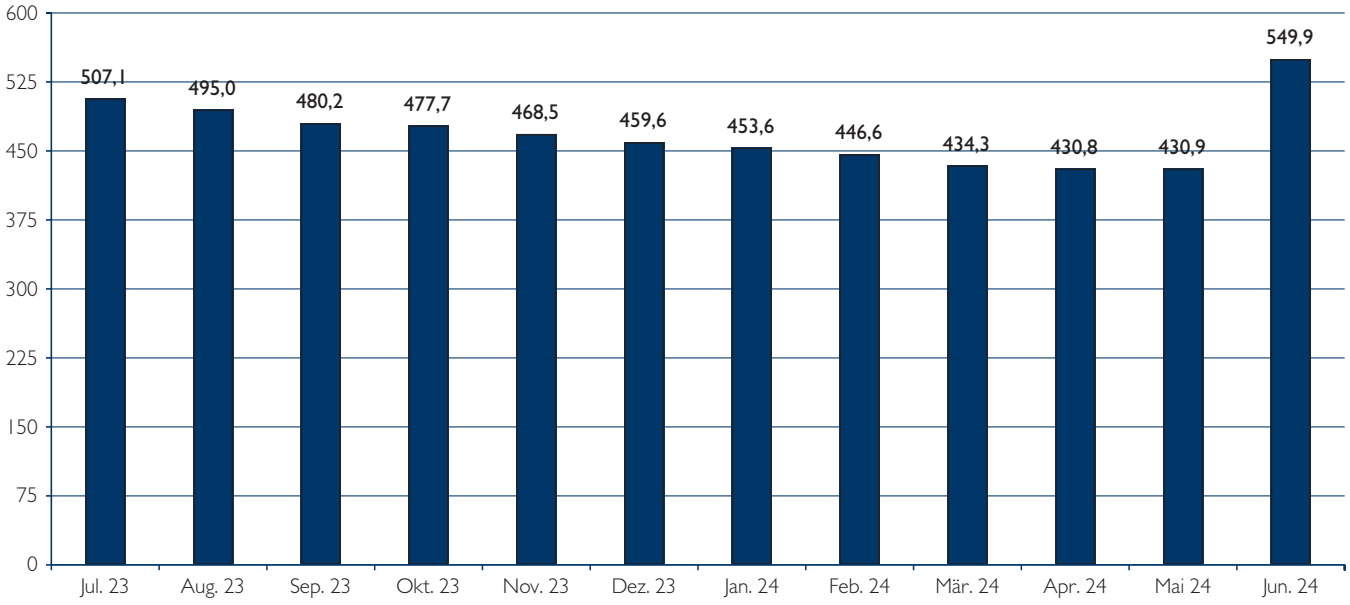
(in % der Nettosollmiete)



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

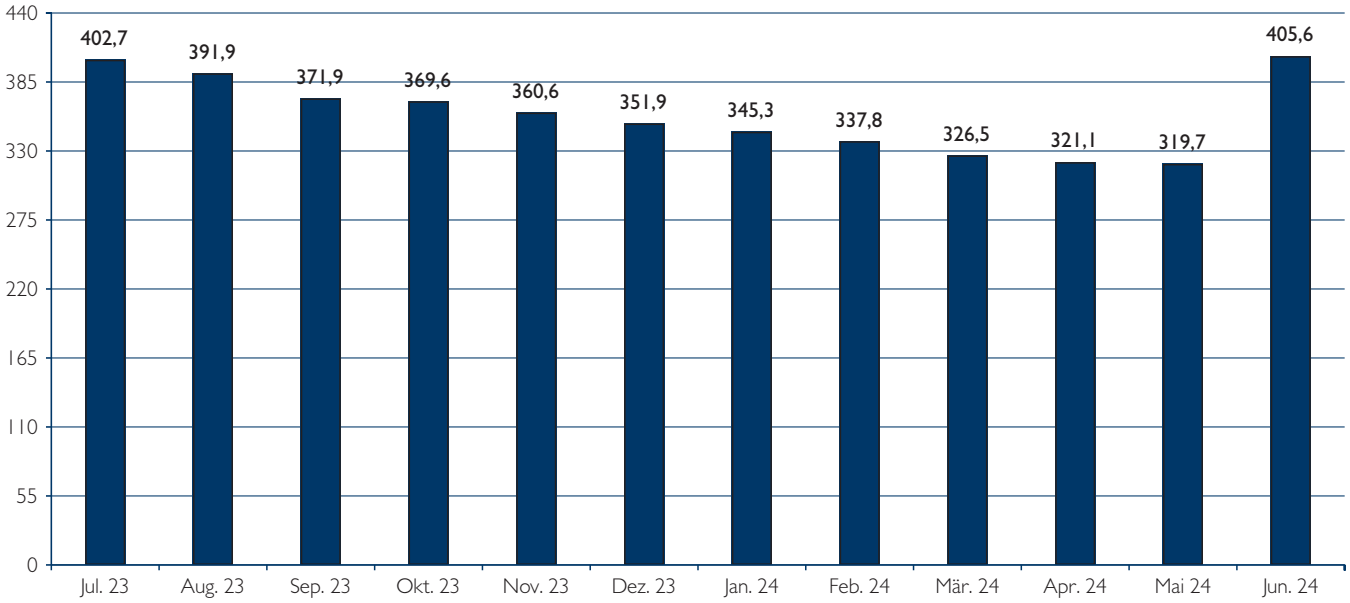
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	549,9	136%
Beteiligungen	0,0	0%
Liquiditätsanlagen	24,6	6%
Sonstige Vermögensgegenstände[1]	12,6	3%
Bruttofondsvermögen	**587,1**	**145%**
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-181,5	-45%
Nettofondsvermögen (NAV)	**405,6**	**100%**

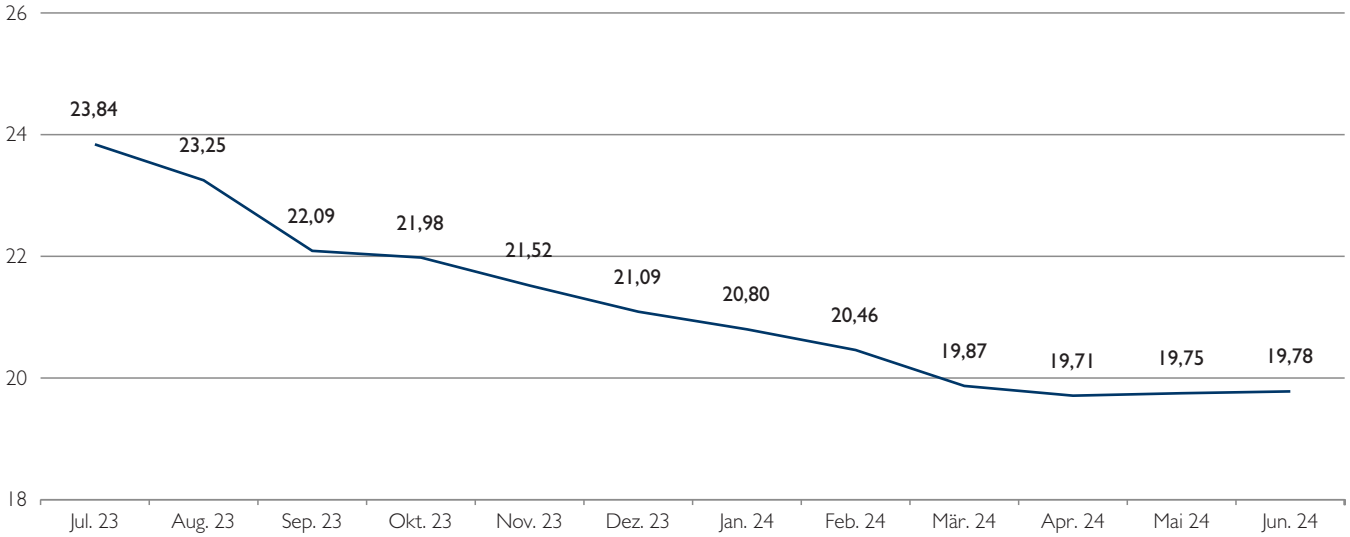
[1] Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat 01.06.2024 - 30.06.2024 in TEUR	YTD Fonds-GJ 01.06.2024 - 30.06.2024 in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	16	16
Sonstige Erträge	12	12
Erträge aus Immobilien	1.877	1.877
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	**1.904**	**1.904**
Bewirtschaftungskosten	-429	-429
Steuern	-84	-84
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-239	-239
Verwaltungskosten	-316	-316
Sonstige Aufwendungen	-14	-14
Summe Aufwendungen	**-1.082**	**-1.082**
Ordentlicher Nettoertrag	**822**	**822**
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	**0**	**0**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	6.619	6.619
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	**7.441**	**7.441**
Nicht realisierte Gewinne	185	185
Nicht realisierte Verluste	-343	-343
Währungskursveränderungen	0	0
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	**-157**	**-157**
Ergebnis des Geschäftsjahres	**7.284**	**7.284**

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	2.757.291,06
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	4.611.558,57
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	314.373,99
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	702.279,59
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	4.194.911,58
St.Galler Kantonalbank Deutschland AG, München	12.000.000,00
Summe	**24.580.414,79**

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	-	0,6	30.09.2030	F	0,75	30.09.2030
München, Adlzreiterstraße 14	-	1,1	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, 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	-	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-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
München, Nymphenburger Straße 168	-	6,0	28.02.2029	F	3,74	28.02.2029
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, Dürrstraße 1	-	4,3	30.06.2029	F	0,69	30.06.2029

Finanzierungen

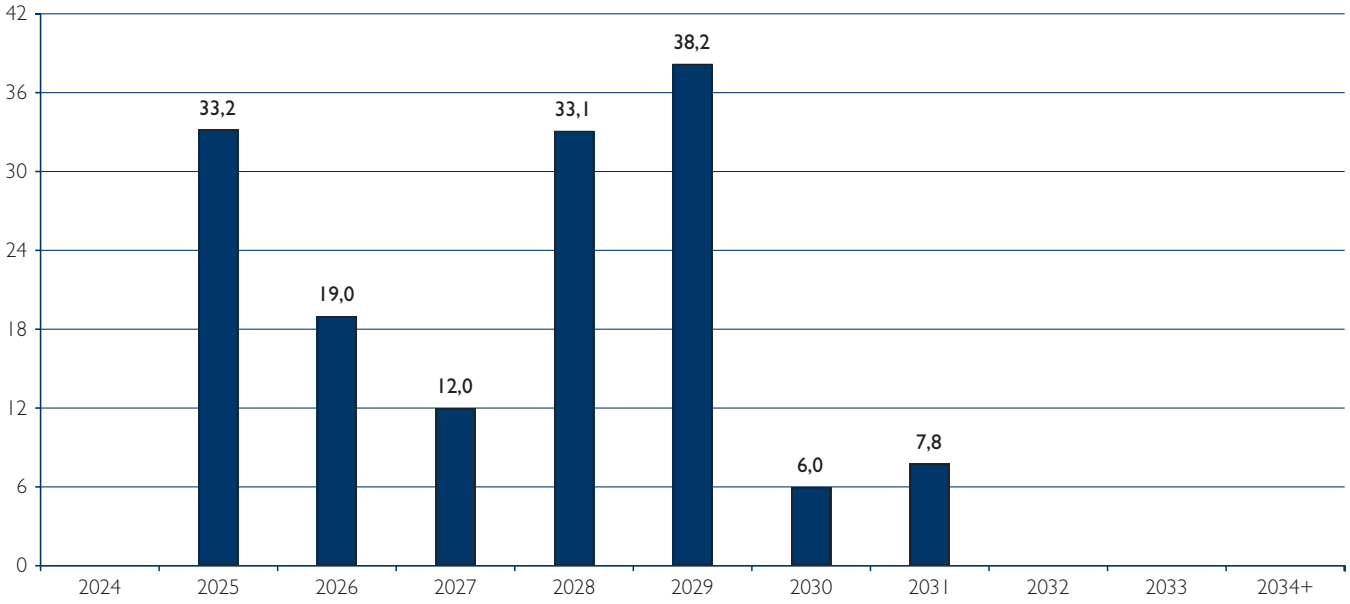
Objekte	Kreditvolumen in (in Mio. FW)[1]	Kreditvolumen in (in Mio. EUR)	Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
München, Bunzlauer Straße 5	-	4,9	30.09.2027	F	1,58	30.09.2027
Gesamt direkt gehalten		**149,3**			**1,86**	

Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung	**3,54 Jahre**

[1] FW = Fremdwährung

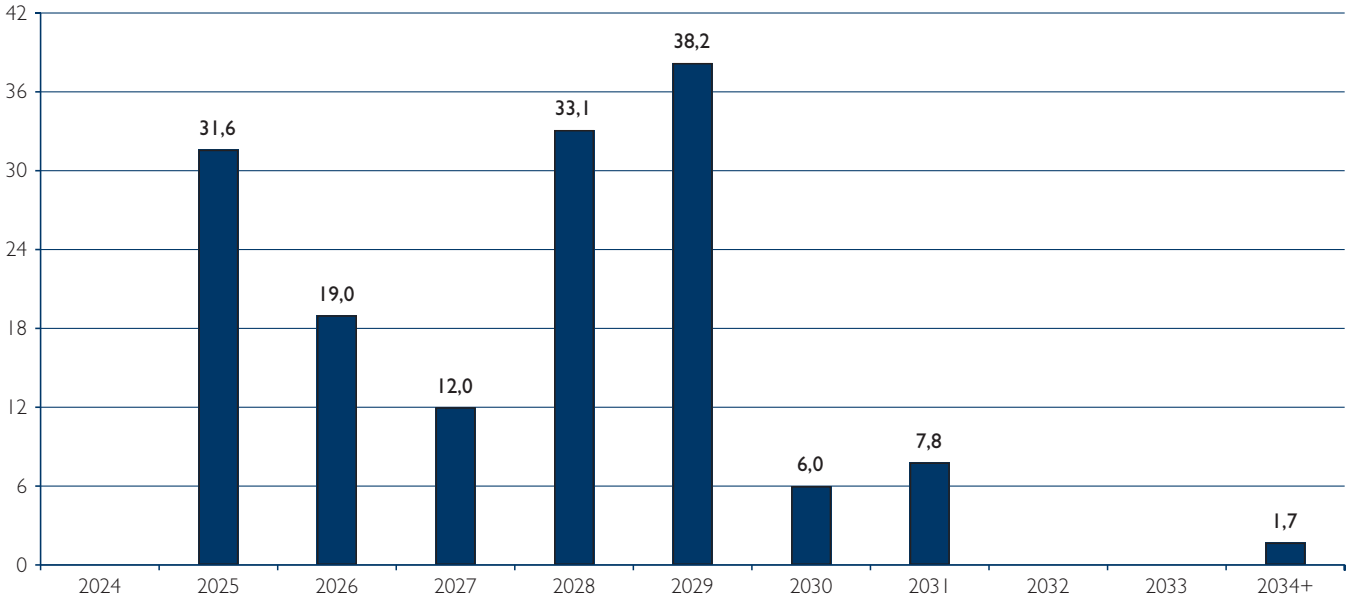
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(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%
10 Tage	1,20%	3,03%	6,36%
1 Jahr	3,83%	15,19%	31,93%
Mittelwert			2,72%
Volatilität			3,99%

CRR-Risikogewicht[2]	139,72%

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 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 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 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.