

Catella MAX

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der 10. Anlageausschusssitzung am 25. Juni 2025

---

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr resultierten stabilisierende Verkehrswertentwicklungen und steigende Nettofondserträge in einer BVI-Rendite von -0,46 %.
- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 407 Mio. EUR (05/2024) auf ca. 359 Mio. EUR (05/2025) reduziert.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 550 Mio. EUR (05/2024) auf ca. 489 Mio. EUR reduziert.
- Die Mieterträge des Sondervermögens steigen kontinuierlich weiter. In den letzten 18 Monaten ist eine Mietsteigerung von 5,9% auf Portfolioebene zu verzeichnen.
- Die Fremdfinanzierungsquote ist von 26,4% (05/2024) auf 29,0% (05/2025) gestiegen. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,93%.
- Die sektorale Verteilung des Ist-Portfolios stellt sich wie folgt dar: 39,8 % Büro, 34,0% Wohnen, 13,5% Gastronomie und Handel, 3,7% KFZ-Stellplätze, 3,1% HealthCare, 3,0% Hotel, 1,5% Industrie und Lage, 1,1% Freizeit und Bildung, 0,3% andere (in Prozent auf Basis der Nettosollmieten (05/2025) - Rundungsabweichungen sind möglich).
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag ca. 90,2%. Im Mai 2024 lag die Vermietungsquote bei ca. 92,5%. Bereits unterzeichnete Mietverträge werden die Vermietungsquote im kommenden Fondsgeschäftsjahr stabilisieren und ausbauen.
- Die im Jahr 2025 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 4,9 % der Nettosollmieten.
- Ertrags- und Bilanzergebnisse: Zum 31.05.2025 beläuft sich das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres 2024/2025 auf ca. -1,92 Mio. EUR und es resultiert ein Nettoinventarwert (NAV) pro Anteilsschein von 19,18 EUR aus der Vermögensaufstellung. Der Ertragsstock des Geschäftsjahres beläuft sich auf 1,23 EUR je Anteil, wobei eine Ausschüttung auf Vorjahresniveau prognostiziert wurde (Voraussetzung: ausstehende Wirtschaftsprüfung und Vorstandsbeschluss). Der Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2023/2024 beträgt 1,05 EUR pro Anteilsschein.
- Verkäufe:
  1. Am 01.10.2024 wurde für das Grundstück in München, Adlzreiterstraße 14 ein erfolgreicher Nutzenlastenwechsel durchgeführt. Der Verkaufspreis entspricht 18.600.000 EUR.
  2. Am 15. Juli 2024 wurde für die Immobilie München, Claudius-Keller-Str. 7 ein erfolgreicher Nutzenlastenwechsel durchgeführt. Es wurde ein Verkaufspreis von 33.500.000 EUR erzielt.

- Asset Management:

## **München, Luisenstraße 51, 53:**

Im Rückgebäude besteht derzeit ein Leerstand von rund 1.666 m<sup>2</sup>. Es wurde entschieden, die Flächen für eine gewerbliche Nutzung auszubauen und teilweise in Wohnungen umzuwandeln. Ein Mietvertrag über ca. 803 m<sup>2</sup> (inkl. Lagerflächen) wurde bereits abgeschlossen. Die Vermietung erfolgt ab dem 1. August 2025. Zudem befindet sich ein weiterer Mietvertragsabschluss über ca. 907 m<sup>2</sup> (inkl. Lager) in der finalen Verhandlungsphase. Hier ist eine Vermietung ab dem 1. Februar 2026 vorgesehen.

## **München, Dürrstraße 1:**

Im Dezember 2024 wurde ein langfristiger 20-Jahres-Mietvertrag mit einem Mieter aus dem Gesundheitsdienstleistungssektor unterzeichnet. Der Mieter übernimmt das gesamte Objekt, sobald die Umnutzungsgenehmigung der Stadt erfolgt.

## **München, Tumblingerstraße 34, 34a, 36**

Die baurechtliche Entwicklung des Grundstücks wird derzeit vorbereitet, mit dem Ziel einer Nachverdichtung im Hinterhof. Ziel ist ein Ausbau mit Aufstockung sowie eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken des Rückgebäudes; erste Gespräche mit einem potenziellen gewerblichen Wohnungsmieter laufen bereits.

Bei den prognostizierten Werten handelt es sich um eine Schätzung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage halten. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen, da keine Kapitalgarantie besteht.

München, 25. Juni 2025

Catella Investment Management GmbH

### Hinweise:

Die vorliegende Darstellung ist eine Marketingmitteilung. Diese dient reinen Informationszwecken 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. Der Verkaufsprospekt (inklusive Anlagebedingungen und einer Darstellung der wesentlichen Risiken) sowie das jeweils gültige Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte (Halb-)Jahresbericht, sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung in Papierform von der Catella Investment Management GmbH sowie der Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München, erhältlich oder unter [www.catella.com](http://www.catella.com) abrufbar sind.