

Catella MAX

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der 11. Anlageausschusssitzung am 24. Juni 2026

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr (1. Juni 2025 bis 31. Mai 2026) resultierte eine BVI-Rendite von -6,4 %, die maßgeblich durch eine indirekte Rendite (Verkehrswertentwicklung) von -8,4 % geprägt wurde. Die direkte Rendite lag mit 2,0 % innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 1,5 % bis 2,5 %.
- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 359,3 Mio. EUR (05/2025) auf ca. 311,7 Mio. EUR (05/2026) reduziert.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 489,2 Mio. EUR (05/2025) auf ca. 448,6 Mio. EUR (05/2026) reduziert.
- Die Mieterträge des Sondervermögens steigen kontinuierlich weiter. Die Nettosollmiete auf Portfolioebene ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um +1,5 % auf 20,55 Mio. EUR p. a. gestiegen. Seit Ankauf der Objekte beträgt der Anstieg der Nettosollmieten +48 %.
- Die Fremdfinanzierungsquote ist von 29,0 % (05/2025) auf 31,3 % (05/2026) gestiegen. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 2,5 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3,1 Jahren. Der Anstieg des LTVs resultiert ausschließlich aus der Bewertungsanpassung der Liegenschaften und nicht aus einer Ausweitung des Kreditvolumens. Das Gesamtkreditvolumen beläuft sich auf 140,5 Mio. EUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Prolongationsfinanzierungen über insgesamt ca. 34,2 Mio. EUR zu einem Durchschnittszinssatz von \emptyset ca. 3,2 % abgeschlossen. Im kommenden Geschäftsjahr stehen Prolongationen über insgesamt ca. 31,0 Mio. EUR an, gleichzeitig sind Teilrückführungen von ca. 23,5 Mio. EUR zur LTV-Steuerung geplant.
- Zum 31. Mai 2026 beträgt die Liquiditätsquote ca. 4,5 %. Mehrere Transaktionsprozesse zur Liquiditätsstärkung befinden sich in der Umsetzungsphase.
- Die sektorale Verteilung des Ist-Portfolios stellt sich wie folgt dar: 40,5 % Büro, 33,2 % Wohnen, 13,2 % Gastronomie und Handel, 3,6 % KFZ-Stellplätze, 3,1 % HealthCare, 3,0 % Hotel und 3,4 % andere (in Prozent auf Basis der Nettosollmieten (05/2026) - Rundungsabweichungen sind möglich).
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.05.2026 ca. 92,8 % (Vorjahr: 90,2 %). Die Steigerung um ca. +2,6 Prozentpunkte liegt am oberen Ende der prognostizierten Bandbreite von +1 % bis +2 %. Bereits unterzeichnete Mietverträge werden die Vermietungsquote im kommenden Fondsgeschäftsjahr weiter ausbauen.
- Zum 31.05.2026 ergibt sich ein Nettoinventarwert (NAV) pro Anteilsschein von 17,77 EUR. Im Fondsgeschäftsjahr 2025/2026 wurde ein ordentlicher Nettoertrag von ca. 6,2 Mio. EUR erwirtschaftet, das entspricht ca. 35 Cent je Anteil. Der Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2024/2025 beträgt 2,08 EUR pro Anteilsschein.

- Disposition:

Im Dezember 2025 wurde die Immobilie „Fürth, Hornschuchpromenade“ veräußert. Der Verkaufspreis entspricht 9,3 Mio. EUR. Durch den Verkauf wurde Eigenkapital generiert und die Allokation außerhalb Münchens reduziert.

- Asset Management:

München, Schwantalerstraße 75, 75a:

Vollvermietung seit März 2026: Im Rückgebäude wurden ca. 930m² neu vermietet. Zudem finden Verhandlungen über Verlängerungsoptionen statt.

München, Landsberger Straße 480–482:

Steigerung der Vermietungsquote auf 91 %, zusätzliche Neuvermietung um weitere 12 % ab Oktober 2026. Zudem finden Verhandlungen über Verlängerungsoptionen statt.

München, Tumblingerstraße 32-34:

Vorbereitung der Baurechtsschaffung im Hinterhof mit dem Ziel der Nachverdichtung und Umnutzung zu Wohnzwecken. Kündigung einiger Gewerbeflächen zum 31.12.2026 mit dem Ziel weitem Wohnraum zu schaffen.

München, Nymphenburger Straße 168:

Deutliche Verbesserung der Vermietungsquote um knapp 20 % auf 83,6 % (05/2026). Laufende Mietvertragsverhandlung für die verbleibende Bürofläche.

Regensburg, Blumenstraße 16-28:

Leerstandsflächen in aktiver Vermarktung. Mietangebote über rd. 492 m² in Verhandlung. Vermietungsquote von 73,6 % (05/2025) auf 77,9 % (05/2026) leicht gestiegen.

Ergänzende Informationen:

- **Portfolioweite Verkehrswertentwicklung:** Der Gesamtverkehrswert des Portfolios hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um ca. -6,5 % auf ca. 448,6 Mio. EUR reduziert. Ursächlich sind gestiegene Liegenschaftszinssätze sowie gesunkene Bodenrichtwerte (Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses München: Grundstückspreise lagen im Mittel ca. 16 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024). Seit Ankauf beträgt die Verkehrswertsteigerung des Gesamtportfolios noch immer ca. +38,4 %.
- **Marktumfeld:** Das aktuelle Marktumfeld ist geprägt von geopolitischen Spannungen (u. a. Irankrieg 2026), steigenden Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheit. Der Economic Policy Uncertainty Index der Eurozone hat 2025 einen historischen Höchststand erreicht. Großtransaktionen scheitern an Finanzierungslücken und Preisdifferenzen (z.B. geplatzter Verkauf des Frankfurter Opernturms für ca. 850 Mio. EUR).
- **Münchener Büromarkt:** Die Leerstandsquote ist seit 2021 kontinuierlich von 3,9 % auf 8,1 % (2026) gestiegen. Der Bewertungsfaktor in Toplagen hat sich von 38x (2021) auf 23x (Q1 2026) korrigiert. Die Spitzenmiete entwickelte sich dennoch positiv auf 59,50 EUR/m² (Q1 2026).
- **Peer Group Performance:** Catella MAX erzielte über 10 Jahre eine Performance von ca. +6,05 % p.a. und belegt damit den 2. Platz im Peer Group Vergleich (Scope Research, Stand 30.04.2026).

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, 24. Juni 2026

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 abrufbar sind.