

Catella Real Estate AG

Ankaufsprofil Deutschland – 2022

INVESTMENTSTRATEGIE

Die im Jahr 2007 gegründete Catella Real Estate AG (CREAG) mit Sitz in München beschäftigt sich mit der Verwaltung von Sondervermögen sowie mit der Beratung bei der Anlage in Immobilien. Wir investieren in Immobilien aus dem **Core / Core+ Segment mit stabilen Cashflows**. Dabei liegt der Fokus vor allem auf **Büro-, Handels-, Logistik- und Wohnimmobilien mit sozialer Nutzung**. Den Schwerpunkt bilden hierbei Bestandsobjekte ab 15 Mio. EUR.



ANLAGEFOKUS

Objektart	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsobjekte (Core / Core+ Segment) Projektentwicklungen mit einer Fertigstellung < 18 Monate (Mietgarantie vorausgesetzt) 	
Nutzungsarten	<ul style="list-style-type: none"> Büro-, Handels-, Logistik-, Spezial- und Wohnimmobilien 	
Zielgröße der Objekte	<ul style="list-style-type: none"> Einzelne Transaktionen mit einem Investitionsvolumen ab ca. 20 Mio. EUR Spezialimmobilien / Wohnen ab ca. 15 Mio. EUR 	
Standorte	<ul style="list-style-type: none"> Städte ab 100.000 Einwohner Etablierte sowie prosperierende Regionen mit positiven makroökonomischen Kennzahlen 	
Vermietungsstand	<ul style="list-style-type: none"> Vermietungsstand > 85 % ggf. Mietgarantie Bevorzugte Mieter: Etablierte und bonitätsstarke Unternehmen mit langfristigen Mietverträgen sowie Staatsmieter 	
Objektzustand	<ul style="list-style-type: none"> Gute bis sehr gute Gebäudesubstanz Technisch einwandfreier Zustand (keine größeren Mängel) 	
Objekt- und Nutzungsanforderungen	Büro	<ul style="list-style-type: none"> Bürohaus ggf. mit Einzelhandel- oder Wohnanteil Sehr gute innerstädtische A- oder B-Lage / etablierte Bürostandorte Multi-Tenant und guter Mietermix / Single-Tenant nur bei hoher Drittverwendungsfähigkeit
	Handel	<ul style="list-style-type: none"> Innerstädtisches Geschäftshaus ggf. mit Büro- und Wohnanteil Fachmarktzentren mit Lebensmittel-Ankermieter / etablierte Nahversorgungszentren
	Logistik*	<ul style="list-style-type: none"> Logistikhallen ab 15.000 m² / Büroanteil max. 10 % der Gesamtfläche Ballungsräume, Transportstandorte, Logistikhubs, etablierte Logistikstandorte Eingeschossige Halle (mind. 10 m Höhe) Bodentragfähigkeit > 5 t / m², mind. 1 Tor pro 1.000 m
	Spezialimmobilien / Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Barrierefreies / betreutes / altersgerechtes Wohnen Soziales Wohnen / gefördertes Wohnen Kindertagesstätten Pflegeimmobilien (karitative / kirchliche Träger bevorzugt)

NICHT IM ANLAGEFOKUS

- Hotels
- Studenten-Apartments
- Teileigentum / Erbpacht / Erbbaurecht
- Unbebaute Grundstücke
- Baumärkte
- Shopping Center

ANSPRECHPARTNER

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5 | 80331 München | www.catella.com/immobilienfonds

Stefan Balzer | Head of Acquisitions Germany | T +49 (0) 89 189 16 65 217 | M +49 (0) 172 318 11 86 | E stefanbalzer@catella-investment.com

Bernhard Pfeiler | Senior Investment Manager | T +49 (0) 89 189 16 65 284 | M +49 (0) 172 570 22 36 | E bernhard.pfeiler@catella-investment.com

Isabel Jäger | Senior Investment Manager | T +49 (0) 89 189 16 65 265 | M +49 (0) 152 389 228 76 | E isabeljaeger@catella-investment.com

Lukas Deubzer | Investment Manager | T +49 (0) 89 189 16 65 249 | M +49 (0) 173 947 71 34 | E lukas.deubzer@catella-investment.com

Désirée Bühler | Investment Analyst | T +49 (0) 89 189 16 65 223 | M +49 (0) 162 217 07 51 | E desireebuehler@catella-investment.com

* Siehe zus. Ankaufsprofil „Catella Logistik Deutschland Plus“

DISCLAIMER

Das Dokument richtet sich ausschließlich an Verkaufsinteressenten. Die Verwendung oder die Weitergabe dieses Dokumentes an Dritte stellt keine Beauftragung zur Vermittlung eines Ankaufs bzw. einer Anmietung dar. Dies gilt insbesondere für Unternehmen oder Personen, die einer Makler- oder maklerähnlichen Tätigkeit nachgehen. Der Anspruch auf eine Vermittlerprovision ist somit ausgeschlossen. Ein Maklervertrag kommt erst nach Übermittlung eines schriftlichen Angebots durch schriftliche Annahme der Catella Real Estate AG zustande.



Ankaufsprofil Deutschland – 2022

Beispiele für Ankäufe

ESSEN, RÜTTENSCHIEDER TOR

Nutzungsart	Büroimmobilie
Sondervermögen	AVW European Real Estate Fund
Standort	Essen (rund 590.000 Einwohner)
Vermietbare Fläche	Ca. 10.450 m ²
WALT (bei Ankauf)	Ca. 7,0 Jahre
Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermietungsstand bei Ankauf: 94 % ▪ DGNB Silber zertifiziertes Objekt



NÜRNBERG, FÜRTHER STRASSE



Nutzungsart	Fachmarktzentrum
Sondervermögen	IWS II – Wirtschaftsregion Süddeutschland
Standort	Nürnberg (rund 518.000 Einwohner)
Vermietbare Fläche	Ca. 8.478 m ²
WALT (bei Ankauf)	Ca. 8,4 Jahre
Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermietungsstand bei Ankauf: 100 % ▪ 364 Stellplätze

FEUCHTWANGEN, SEIDERZELLER GEWERBEGBIET

Nutzungsart	Logistikzentrum
Sondervermögen	Immo Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland
Standort	Feuchtwangen (rund 12.000 Einwohner)
Vermietbare Fläche	Ca. 48.857 m ²
WALT (bei Ankauf)	Ca. 10,0 Jahre
Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 57 Andockstationen für Lastkraftwagen ▪ Perfekte strategische Lage an Autobahnkreuz



BIELEFELD, GENERATIONENQUARTIER



Nutzungsart	Kita und geförderter Wohnungsbau
Sondervermögen	KCD – Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung
Standort	Bielefeld (rund 330.000 Einwohner)
Vermietbare Fläche	Ca. 4.297 m ²
WALT (bei Ankauf)	Ca. 14,5 Jahre
Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermietungsstand bei Ankauf: 100 % ▪ Teilw. Projektentwicklung mit Fertigstellung in 2021

DISCLAIMER

Das Dokument richtet sich ausschließlich an Verkaufsinteressenten. Die Verwendung oder die Weitergabe dieses Dokumentes an Dritte stellt keine Beauftragung zur Vermittlung eines Ankaufs bzw. einer Anmietung dar. Dies gilt insbesondere für Unternehmen oder Personen, die einer Makler- oder maklerähnlichen Tätigkeit nachgehen. Der Anspruch auf eine Vermittlerprovision ist somit ausgeschlossen. Ein Maklervertrag kommt erst nach Übermittlung eines schriftlichen Angebots durch schriftliche Annahme der Catella Real Estate AG zustande.