

Catella MAX

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der Anlageausschusssitzung am 14. Juli 2022

---

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 353,3 Mio. EUR (05/2021) auf 416,2 Mio. EUR (05/2022) erhöht.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 450,0 Mio. EUR (05/2021) auf ca. 492,2 Mio. EUR (05/2022) erhöht.
- Die Fremdfinanzierungsquote ist von 25,4% (05/2021) auf 22,3% (05/2022) leicht gesunken. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,19%.
- Die sektorale Verteilung des Ist-Portfolios stellt sich wie folgt dar: 37% Wohnen, 36% Büro, 12% Einzelhandel/Gastronomie, 9% Bildung, 2% Praxis, 5% Sonstige (in Prozent auf Basis der Nettosollmieten (05/2022) - Rundungsabweichungen sind möglich).
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.05.2022 ca. 94,7%. Ende Mai 2021 lag die Vermietungsquote bei ca. 91,7%. Der Anstieg ist insbesondere bedingt durch die Vermietungserfolge der Objekte Claudius-Keller-Straße, Riesenfeldstraße und Luisenstraße.
- Die im Jahr 2022 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 7,0 % der Nettosollmieten.
- Die prognostizierte Ausschüttung für das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 beträgt 0,65EUR je Anteil<sup>1</sup>.
- Ankäufe:  
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 08.07.2021 sind keine Ankäufe erfolgt.
- Verkäufe:  
Am 31. Dezember 2021 wurde mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten das Objekt „Leopoldstraße 7“ veräußert.

---

<sup>1</sup> Vorbehaltlich der Prüfung und Bestätigung durch den Wirtschaftsprüfer, Veränderungen und Vorstandsbeschluss.

- Asset Management:

## **München, Luisenstraße 51, 53:**

Die Baumaßnahme (Umbau 1. bis 4. Obergeschoss) ist abgeschlossen. Die gesamten Büroflächen 1. bis 3. Obergeschoss sind seit 1. März 2022 vollständig vermietet. Die Dachsanierung und Ausbau des 6. Obergeschoss (Luisenstraße 53) ist abgeschlossen und die Vermietung als Maisonette-Wohnung erfolgt ab dem 1. Juli 2022. Erstentwurf der Machbarkeitsstudie zu den freiwerdenden Flächen im Innenhof liegt vor.

## **München, Adlzreiterstraße 14**

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen umfassen den Dachgeschossausbau des Vorder- und Rückgebäudes, die Sanierung des Mittelgebäudes, den Anbau von Balkonen und die energetische Sanierung. Die Maßnahmen innerhalb der Bestandswohnungen sind nahezu abgeschlossen. Beide Dächer werden derzeit ausgebaut, das Rückgebäude ist kurz vor Fertigstellung. Geplante Fertigstellung ist unverändert für Herbst 2022 geplant. Alle Maßnahmen liegen derzeit innerhalb des Budgets.

## **München, Riesenfeldstrasse 75**

Für die Nachvermietung der Büroflächen wurde ein Maklerhaus beauftragt. Erweiterung der Mietflächen des Bestandmieters des 2. Obergeschosses durch zusätzliche Anmietung des 3. Obergeschosses. Die Ladenfläche im Erdgeschoss ist für 10 Jahre vermietet. Weitere Mietverhandlungen laufen.

## **München, Claudius-Keller-Straße 7**

Der Mietvertrag (Laufzeit 5 bzw. 6 Jahre) über das Erdgeschoß, 3. und 4. Obergeschoß wurde erfolgreich unterzeichnet. Zusätzlich wurde der Mietvertrag für das 1., 2. und 5. Obergeschoß mit einer Laufzeit von 11 Jahren erfolgreich unterzeichnet.

## **München, Landsberger Straße 480**

Es liegen keine größeren Vermietungsthemen vor. Die Sanierung der Erker und Fenster ist ausgeschrieben. Aufgrund fehlender Angebote ist die geplante Ausführung nun in 2023.

## **München, Augustenstraße 49**

Makler ist mit der Nachvermietung der gekündigten und leerstehenden Büroflächen beauftragt, erste Besichtigungen und Mietinteressenten sind vorhanden. Die Tiefgaragensanierung soll im Winter 2022/2023 durchgeführt werden.

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, 15. Juli 2022

Catella Real Estate AG

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 die wesentlichen Anlegerinformationen und der letzte veröffentlichte (Halb-)Jahresbericht, sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung in Papierform von der Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München, erhältlich oder unter [www.catella.com](http://www.catella.com) abrufbar sind.