

Catella MAX

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der Anlageausschusssitzung am 22. Juni 2023

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 416,2 Mio. EUR (05/2022) auf 421,0 Mio. EUR (05/2023) erhöht.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 492,2 Mio. EUR (05/2022) auf ca. 516,0 Mio. EUR (05/2023) erhöht.
- Die Fremdfinanzierungsquote ist von 22,3% (05/2022) auf 20,3% (05/2023) leicht gesunken. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,33%.
- Die sektorale Verteilung des Ist-Portfolios stellt sich wie folgt dar: 41,7% Wohnen, 31,1% Büro, 11,2% Einzelhandel/Gastronomie, 9,9% Bildung, 1,6% Praxis, 4,5% Sonstige (in Prozent auf Basis der Nettosollmieten (05/2023) - Rundungsabweichungen sind möglich).
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.05.2023 ca. 95,0%. Ende Mai 2022 lag die Vermietungsquote bei ca. 94,7%.
- Die im Jahr 2023 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 7,3 % der Nettosollmieten.
- Ertrags- und Bilanzergebnisse: Zum 31.05.2023 beläuft sich das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres auf ca. 22,8 Mio. EUR und es resultiert ein Nettoinventarwert (NAV) pro Anteilsschein von 24,23 EUR aus der Vermögensaufstellung. Die prognostizierte Ausschüttung für das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 beträgt 0,34 EUR je Anteil¹.
- Ankäufe:
Hinsichtlich weiterer Akquisitionen ist man intensiv auf der Suche nach geeigneten Immobilien für das Sondervermögen, welche dem Rendite-Risiko-Profil sowie der geografischen und sektoralen Allokation des Fonds entsprechen.
- Verkäufe:
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 14.07.2022 sind keine Verkäufe erfolgt.

¹ Vorbehaltlich der Prüfung und Bestätigung durch den Wirtschaftsprüfer, Veränderungen und Vorstandsbeschluss.

- Asset Management:

München, Luisenstraße 51, 53:

Die Bauvoranfrage zum Aus- und Umbau von Büroflächen und Wohneinheiten im Rückgebäude wird weiter vorangetrieben. Die Flächen werden derzeit untervermietet.

München, Adlzreiterstraße 14

Alle Maßnahmen der energetischen Sanierung auf Aufstockung im Vorder- und Rückgebäude wurden abgeschlossen. Die Maßnahmen liegen weiterhin innerhalb des Budgets. Letzte Gewerke werden abgerechnet

München, Landsberger Straße 480

Die Sanierung der Erker und Fenster läuft seit Anfang Juni 2023.

München, Riesenfeldstrasse 75

Der Ausbau für einen Bestandsmieter ist abgeschlossen. Die neu ausgebaute Mietfläche im 5. Obergeschoss (OG) ist zum 01. Juli 2023 vermietet. Gespräche mit Mietinteressenten für das 4.OG und 5. OG links laufen.

München, Tumblingerstraße 34, 34a, 36

Derzeit laufende Wohnungssanierungen. Dachgeschosswohnung in der Tumblinger Straße 34 befindet sich kurz vor Fertigstellung. Behebung der umfangreichen Brandschutzmängel behoben.

- Strategische Neuausrichtung:

Metropolregion München:

Erweiterung der bisherigen regionalen München Allokation um potenzielle Standorte in der Metropolregion München. Hauptfokus liegt weiterhin auf die Stadt München.

ESG:

Berücksichtigung von ESG-Aspekten:

Einbezug von ausgewählten ESG-Kriterien, ohne die strengen regulatorischen Vorgaben eines Art. 8 / 9 Produktes. Umfangreichere (ESG-) Analysen, um Potenziale und Herausforderungen zu sichten. Produktklassifizierung Art. 6 vorerst beibehalten.

Risiko/Transaktionen:

Umbau des bestehenden Portfolios von einem Core/Core+ zu einem Core Portfolio. Manage-to-Green Strategie und Manage-to-Core Strategie als Portfolioergänzung.

Wachstumsperspektive:

Investitionsopportunitäten durch neues Kapital. Cash-Stopp seit dem 11.01.2018. Seit dem 15.05.2023 ist der Cash-Stopp wieder aufgehoben. Ankäufe in der aktuellen Marktlage stärken die Ausschüttung. Fokus auf die Zielausschüttung und Wertsteigerungen durch aktives Portfolio- und Assetmanagement.

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, 22. Juni 2023

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 das jeweils gültige Basisinformationsblatt 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 abrufbar sind.