

Catella MAX

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der Anlageausschusssitzung am 26. Juni 2024

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 421,0 Mio. EUR (05/2023) auf 319,7 Mio. EUR (05/2024) reduziert.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 516,0 Mio. EUR (05/2023) auf ca. 430,9 Mio. EUR (05/2024) reduziert.
- Die Fremdfinanzierungsquote ist von 20,3% (05/2023) auf 26,4% (05/2024) leicht gestiegen. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,92%.
- Die sektorale Verteilung des Ist-Portfolios stellt sich wie folgt dar: 42,1% Wohnen, 29,5% Büro, 10,4% Handel, 11,7% Bildung, 3,0% KFZ-Stellplätze, 1,6% Industrie (in Prozent auf Basis der Nettosollmieten (05/2024) - Rundungsabweichungen sind möglich).
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.05.2024 ca. 92,5%. Ende Mai 2023 lag die Vermietungsquote bei ca. 95,0%.
- Die im Jahr 2024 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 4,6 % der Nettosollmieten.
- Ertrags- und Bilanzergebnisse: Zum 31.05.2024 beläuft sich das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres auf ca. -69,7 Mio. EUR und es resultiert ein Nettoinventarwert (NAV) pro Anteilsschein von 19,75 EUR aus der Vermögensaufstellung. Der erwirtschaftete Ausschüttungsfähige Ertrag für das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr 2023/2024 beträgt 0,28 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 26.06.2023 sind keine Verkäufe erfolgt.

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

- Asset Management:

München, Luisenstraße 51, 53:

Positiver Bauvorbescheid: Erweiterung um 332 qm für Büros und 6-8 Wohnungen. NBC-Mietvertrag bis 31.12.2024 verlängert, Untervermietung an Biontech und The History Channel.

München, Adlzreiterstraße 14

Alle Maßnahmen im Vorder- und Rückgebäude abgeschlossen. Einheiten über Zielmiete vermietet. Verkaufsprozess im November gestartet. Kaufvertrag unterzeichnet, BNL-Übergang ausstehend.

München, Schwanthalerstraße 75

Aktueller Leerstand: 2.500 m² Bürofläche, kleinere Lagerflächen und Stellplätze. Ehemalige Fujitsu Enabling Software Flächen (1.500 m²) seit Januar 2024 leer. Mieter zahlte Abstandszahlung, die für den Mieterausbau herangezogen wurde. Flächen ab 01.06.2024 langfristig vermietet.

München, Riesenfeldstrasse 75

Gespräche mit Mietinteressenten für Leerstandsflächen laufen.

München, Tumblingerstraße 34, 34a, 36

Laufende Wohnungssanierungen und Ausbau Dachgeschosswohnung abgeschlossen. Tanzschule hat den Mietvertrag zum 30.06.2023 gekündigt. Dies bietet endlich die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Rückgebäude.

München, Claudius-Keller-Straße 7

Mieterausbau abgeschlossen für Münchner Volkshochschule und IU Internationale Hochschule. Kaufvertrag unterzeichnet, BNL-Übergang ausstehend.

- Strategische Neuausrichtung:

Metropolregion München:

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

ESG:

Berücksichtigung von ESG-Aspekten:

Einbezug von ausgewählten ESG-Kriterien, ohne die strengen regulatorischen Vorgaben eines Artikel 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 15.05.2023 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, 26. Juni 2024

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.