

Catella MAX

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der Anlageausschusssitzung am 08. Juli 2021

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 339,1 Mio. EUR (05/2020) auf 353,3 Mio. EUR (05/2021) erhöht.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 420,8 Mio. EUR (05/2020) auf ca. 450,0 Mio. EUR (05/2021) erhöht.
- Die Fremdfinanzierungsquote ist von 26,0% (05/2020) auf 25,4% (05/2021) leicht gesunken. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,2%.
- Die sektorale Verteilung des Ist-Portfolios stellt sich wie folgt dar: 38% Wohnen, 39% Büro, 12% Einzelhandel/Gastronomie, 4% Bildung, 2% Praxis, 5% Sonstige (in Prozent auf Basis der Nettosollmieten (05/2021) - Rundungsabweichungen sind möglich).
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.05.2021 ca. 91,7%. Ende Mai 2020 lag die Vermietungsquote bei ca. 98,6%. Der Rückgang ist bedingt durch die beiden Objekte Claudius-Keller-Straße und Riesenfeldstraße.
- Die im Jahr 2021 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 4,8% der Nettosollmieten.
- Die prognostizierte Ausschüttung für das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 beträgt 0,40 EUR je Anteil (vorbehaltlich der Prüfung und Bestätigung durch den Wirtschaftsprüfer).
- Die Auswirkungen von Covid-19 auf Portfolioebene: zum Stichtag 31.05.2021 beläuft sich der Anteil der Nutzungsarten Gastronomie & Handel im Gesamtportfolio auf 12,4%. Davon entfallen 71% auf den Bereich Lebensmittel & täglicher Bedarf, 14% nimmt der Bereich Non-Food ein und 15% fallen auf den Bereich Gastronomie (auf Basis der Nettosollmieten).
- Ankäufe:
 Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 09.07.2020 sind keine Ankäufe erfolgt.
- Verkäufe:
 Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 08.07.2020 sind keine Verkäufe erfolgt.

- Asset Management:

München, Luisenstraße 51, 53:

Die zweite Baumaßnahme (Umbau 1. bis 4. Obergeschoß in Büro und Wohnungen) befindet sich in der Schlussphase. Flächen sind in der Vermarktung. Sanierung des 6. Obergeschosses zu einer Wohnung, welche als WG genutzt werden soll, hat begonnen.

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. Aktuell werden Wohnungen im Vordergebäude, Dächer und Fassaden saniert. Fertigstellung der Baumaßnahmen ist im Herbst bzw. Ende 2022 geplant.

München, Riesenfeldstrasse 75

Für die Nachvermietung der aktuellen Leerstandflächen (Konsolidierung an einen Standort) wurde ein Maklerhaus beauftragt - erste Mietinteressenten liegen vor. Die Vermietung der Ladenflächen erfolgt ebenfalls aktuell durch einen Makler.

München, Claudius-Keller-Straße 7

Für das Erdgeschoss und das 3. und 4. Obergeschoss konnte ein 5/6 Jahresmietvertrag erfolgreich abgeschlossen werden. Für das 1., 2. und 5. Obergeschoss finden aktuell finale Verhandlungen mit einem Interessenten statt.

München, Leopoldstraße 7

Das Objekt soll nachhaltig im wirtschaftlichen Kontext neu positioniert werden. Dafür wurden die verschiedenen Varianten von der Instandsetzung der Fassade bis hin zur vollständigen Kernsanierung bzw. Neubau analysiert. Die zweite Bauvoranfrage vom 18.12.2020 wurde von der LBK positiv beschieden. Es ist nunmehr angedacht, das Objekt ggf. zu verkaufen.

München, 9. Juli 2021

Catella Real Estate AG