

## Catella MAX

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der Anlageausschusssitzung am 09. Juli 2020

---

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 326,9 Mio. EUR (05/2019) auf 339,1 Mio. EUR (05/2020) erhöht.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 384,9 Mio. EUR (05/2019) auf ca. 420,8 Mio. EUR (05/2020) erhöht.
- Die Fremdfinanzierungsquote ist von 21,0% (05/2019) auf 26,0% (05/2019) aufgrund der Fremdkapitel-Aufnahme innerhalb des Ankaufs der Liegenschaft Meglinger Straße angestiegen. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,3%.
- Die sektorale Verteilung des Ist-Portfolios stellt sich wie folgt dar: 38% Wohnen, 34% Büro, 10% Einzelhandel, 8% Hochschule, 2% Praxis, 3% Gastronomie, 6% Sonstige (in Prozent auf Basis der Nettosollmieten - Rundungsabweichungen sind möglich).
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.05.2020 ca. 98,6%. Ende Mai 2019 lag die Vermietungsquote bei ca. 98,4%.
- Die im Jahr 2020 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 8,7% der Nettosollmieten.
- Die prognostizierte Ausschüttung für das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr 2019/2020 beträgt 0,40 EUR je Anteil (vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss).
- Die Auswirkungen von Covid-19 auf Portfolioebene: zum Stichtag 31.05.2020 beläuft sich der Anteil der Nutzungsarten Gastronomie & Handel im Gesamtportfolio auf 13%. Davon entfallen 70% auf den Bereich Lebensmittel & täglicher Bedarf, 11% nimmt der Bereich Non-Food ein und 19% fallen auf den Bereich Gastronomie (auf Basis der Nettosollmieten).
- Ankäufe:
 

Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 16.07.2019 sind keine Ankäufe erfolgt.
- Verkäufe:

Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 16.07.2019 sind keine Verkäufe erfolgt.

- Asset Management:

**München, Luisenstraße 51, 53:**

Der Dachgeschossausbau ist fertiggestellt und die beiden Dachgeschoss-Wohnungen sind seit 01.06.2020 vermietet. Die zweite Baumaßnahme (Umbau 1. bis 4. Obergeschoß in Büro und Wohnungen) wurde gestartet. Das 6. Obergeschoss wird ebenfalls samt Dach komplett saniert.

**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 Baugenehmigung wurde im Juni 2020 erteilt. Der Baubeginn erfolgt ab Juli 2020.

**München, Leopldstraße 7**

Das Objekt soll nachhaltig im wirtschaftlichen Kontext neu positioniert werden. Dafür werden die verschiedenen Varianten von der Instandsetzung der Fassade bis hin zur vollständigen Kernsanierung analysiert. Die Bauvoranfrage wurde Mitte Juni 2020 bei der LBK eingereicht.

**München, Claudius-Keller-Straße 7**

Derzeit finden erste Gespräche mit dem Mieter über eine mögliche Flächenreduzierung statt.

München, 10. Juli 2020

Catella Real Estate AG