

KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der 11. Anlageausschusssitzung am 21. September 2023

---

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 278,9 Mio. EUR (12/2022) auf ca. 276,5 Mio. EUR (08/2023) verringert.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 242,7 Mio. EUR (12/2022) auf ca. 236,5 Mio. EUR (08/2023) verringert.
- Die Fremdfinanzierungsquote hat sich von 25,3% (12/2022) auf 27,1% (08/2023) erhöht. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 0,94%.
- Sektorale Verteilung des Ist-Portfolios (08/2023): ca. 53% Büro, ca. 14% Wohnen, ca. 8% Freizeit/Bildung, ca. 8% Healthcare, ca. 7% Industrie, ca. 5% Einzelhandel/Gastronomie und ca. 5% Andere. Durch weitere Objektankäufe soll sich das Portfolio an die Zielallokation (40-60% Büro, 20-40% Einzelhandel/Gastronomie, 10-20% Wohnen und 0-20% Spezialimmobilien) annähern.
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.08.202 ca. 97,2%.
- Die im Jahr 2023 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 0,8% der Nettosollmieten (08/2023).
- Die Ausschüttung für das vorhergehende Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 betrug 0,19 EUR je Anteil. Die prognostizierte Ausschüttung für das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 beträgt 0,22 EUR je Anteil .
- Das sechste Fondsgeschäftsjahr verzeichnete eine Gesamtperformance von ca. 0,8% (BVI Methode).
- Ankäufe:  
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 08.02.2023 wurden keine weiteren Ankäufe getätigt.
- Verkäufe:  
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 08.02.2023 sind keine Verkäufe erfolgt.

- Asset Management:

**Frankfurt, Rödelheimer Bahnweg 19-23**

Die Büroflächen sind vollständig vermietet.

Mit dem Mieter des Fitnessstudios wurde eine Aufhebungsvereinbarung des Mietvertrages geschlossen. Der neue Mietvertrag mit einem anderen Betreiber beginnt 01. November 2023.

**Nürnberg, Fürther Straße 248, 250**

Konzept und Bauvoranfrage für den Neubau der Halle 6 wird derzeit erstellt.

**Augsburg, Franz-Kobinger-Straße 5-11a**

Die technischen Asset Management Themen aus dem Ankauf wurden abgeschlossen.

Der Betreiber des Fitnessstudios hat Insolvenz anmelden müssen. Derzeit finden Gespräche mit Mietinteressenten für die leerstehende Fitnessfläche statt.

**Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71**

Das Objekt ist langfristig vermietet. Der Mieter sowie die Mietzahlung werden eng überwacht.

**Nürnberg, Kunigundenstraße 71**

Die Fertigstellung der Wohnflächen (Mikroapartments im KfW 55 EE-Standard) ist für das 3. Quartal 2024 geplant.

**Heiligenhaus, Frankenstraße 8-12**

Die Fertigstellung der Wohnflächen (75 Wohneinheiten im KfW 55 EE-Standard) ist für das 2. Quartal 2024 geplant.

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

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 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](http://www.catella.com) abrufbar sind.

München, 21.09.2023

Catella Real Estate AG