

Catella Bavaria (CBA)

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der Anlageausschusssitzung am 30. November 2022

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. ca. 114,9 Mio. EUR (09/2021) auf ca. 119,6 Mio. EUR (09/2022) erhöht.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 127,3 Mio. EUR (09/2021) auf ca. 135,3 Mio. EUR (09/2022) erhöht.
- Die Fremdfinanzierungsquote ist moderat von 27,9% (09/2021) auf 26,3% (09/2022) gesunken. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,2%.
- Die sektorale Verteilung des Ist-Portfolios (Stichtag: 09/2022) stellt sich wie folgt dar: 8% Wohnen, 52% Büro, 17% Einzelhandel, 10% Hotel, 7% Praxis, 6% Sonstige (in Prozent auf Basis der Nettosollmieten - Rundungsabweichungen sind möglich).
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 30.09.2022 ca. 96,9%. Ende September 2021 lag die Vermietungsquote bei ca. 94,2%.
- Die im Jahr 2022 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 2,5% der Netto-Ist-Mieten.
- Ankäufe und Verkäufe:
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 25.11.2021 sind keine Ankäufe und Verkäufe erfolgt.

Asset Management:

München, Nymphenburgerstraße 168

Aktuell finden Verhandlungen mit den Mieter Hugendubel über die Verlängerung des Mietvertrags statt. Ein Büromieter hat eine Mietreduktion wegen Baumaßnahmen in der Nachbarschaft angefragt. Stetige Hold-Sell-Analyse.

München, Bunzlauer Straße 5/7/9

Die ehemalige Siemens-Fläche (ca. 700 m²) und die ehemalige Finanz Data-Fläche (135 m²) befinden sich in der Vermietung. Ertüchtigungen an der Fassade werden geprüft und es finden laufende Instandhaltungsmaßnahmen statt.

Regensburg, Blumenstraße 16 - 24

Vermieterseitig fand ein Betreiberwechsel der Kantine statt. Der neue Mietvertrag läuft bis 31.07.2026. Auslaufende Mietverträge von Continental (Bauteil A 1.579 qm und Bauteil C 783 qm) und Vitesco (Bauteil C

2.432 qm) werden von den Mietern nicht verlängert. Man befindet sich in der Ausarbeitung eines Nachvermietungskonzepts und der Vermarktung der Flächen.

Fürth, Hornschuch Promenade 16/16A

Im Bereich der Vermietung finden laufende Sanierungen und Nachvermietungen der Wohnungen im Objekt statt.

München, Dürrstraße 1

Übernahme von Flächen des Mieters „Wonder Automotive“ ab 01.01.2022 durch den Untermieter „Ai-Ways“. Mietvertragskonditionen sind identisch zum Vormieter Wonder Automotive.

Für alle Objekte im Portfolio erfolgen stetige Hold-Sell-Analysen.

Die Fondstrategie wird im aktuellen Marktumfeld betrachtet, welches durch Faktoren wie den Ukrainekrieg, unterbrochene Lieferketten, ESG, gestiegene Inflationsraten, Zinsen und Energiepreise beeinflusst wird. Für die weitere Portfolioplanung ausschlaggebend:

- Weiterhin aktives Assetmanagement - Nachvermietungen, Reduzierung Leerstand, Instandhaltungen
- Aktive Liquiditätssteuerung
- Ableitung und Erstellung Hold-Sale-Analyse aller Objekte
- Aktualisierung der Portfoliostrategie unter Berücksichtigung der objektspezifischen Ergebnisse (→ Portfolioallokation)

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 die wesentlichen Anlegerinformationen 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

München, 30.11.2022

Catella Real Estate AG