

Catella Bavaria (CBA)

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der Anlageausschusssitzung am
22. November 2023

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. ca. 119,6 Mio. EUR (09/2022) auf ca. 101,6 Mio. EUR (10/2023) verringert.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 135,3 Mio. EUR (09/2022) auf ca. 124,3 Mio. EUR (10/2023) verringert.
- Die Fremdfinanzierungsquote ist leicht von 26,3% (09/2022) auf 28,6% (10/2023) gestiegen. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,2%.
- Die sektorale Verteilung des Ist-Portfolios (Stichtag: 10/2023) stellt sich wie folgt dar: 8% Wohnen, 53% Büro, 16% Einzelhandel, 10% Hotel, 7% Praxis, 6% Sonstige (in Prozent auf Basis der Nettosollmieten - Rundungsabweichungen sind möglich).
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.10.2023 ca. 95,7%. Ende September 2022 lag die Vermietungsquote bei ca. 96,9%.
- Ankäufe und Verkäufe:
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 30.11.2022 sind keine Ankäufe und Verkäufe erfolgt

Asset Management:

München, Nymphenburgerstraße 168

Die Mietflächen sind vollvermietet. Mieterhöhung bei den wohnwirtschaftlichen Mietern wird innerhalb des gesetzlichen Rahmens durchgeführt. Café Mary's Garden hat das Konzept umgestellt. Aus- und Umbauten erfolgen auf Mieterkosten.

München, Bunzlauer Straße (Büro)

Die ehemalige Siemens-Fläche (ca. 700 m²) und die ehemalige Finanz Data-Fläche (135 m²) befinden sich in der Vermietung. In 10/2023 ist der Mietvertrag mit SynerTrade SES AG über 412qm ausgelaufen. Die Flächen befinden sich ebenfalls in der Vermarktung. Die Realteilung des Objektes wurde in Q1 2023 vollzogen. Büroteil wird nun als separates Objekt geführt. Laufende Ertüchtigungen an der Fassade während der letzten Jahre. Ein abgeplatzttes Fassadenteil führte zu einer Sicherung und Öffnung der Fassade. Werterhöhende Instandhaltung und Modernisierung ist zwingend erforderlich. Die Ausführung ist für das Jahr 2024 geplant.

München, Bunzlauer Straße (Hotel)

Realteilung des Objekts wurde in Q1 2023 vollzogen. Hotelteil wird nun als separates Objekt geführt.

Werterhöhende Instandhaltung und Modernisierung der Fassade notwendig. Erfolgreiche Indexierung führt zu einer Mietsteigerung seit der letzten Sitzung um 10,3%.

Regensburg, Blumenstraße 16 - 24

Die Mietverträge mit Vitesco Technologies GmbH über ca. 2.432 qm und Continental AG über ca. 2.435 sind zum 31.03.2023 ausgelaufen. Die freiwerdenden Flächen konnten für 5 Jahre erfolgreich an Vitesco Technologies GmbH vermietet werden. Der Mietpreis konnte gesteigert werden und die Jahresmiete wurde als Ergebnis um 15,8% erhöht. Ein Elektromobilitätskonzept für das Objekt wird derzeit zusammen mit Vitesco ausgearbeitet.

Fürth, Hornschuch Promenade 16/16A

Laufende Nachvermietung und Sanierung der Wohnungen im Objekt.

München, Dürrstraße 1

Mietvertragsverhandlungen mit dem Mieter Aiwys Automobile Europe GmbH laufen. Der Mietvertrag läuft noch bis August 2024. Der Mieter Kolb Digital GmbH leidet seit der Covid-Pandemie an einem Auftragsrückgang. Dies hatte zur Folge, dass der Mieter Mietrückstände aufgebaut hat. Verhandlungen über eine Rückführungsvereinbarung laufen. Zeitnahe Rückführung der offenen Mietforderungen. Nicht benötigte Flächen werden untervermietet.

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, Zinsenwende 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, 22.11.2023

Catella Real Estate AG