

KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der 10. Anlageausschusssitzung am 8. Februar 2023

---

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 265,4 Mio. EUR (06/2022) auf ca. 278,9 Mio. EUR (12/2022) erhöht.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 239,9 Mio. EUR (06/2022) auf ca. 242,7 Mio. EUR (12/2022) erhöht.
- Die Fremdfinanzierungsquote hat sich von 26,7% (06/2022) auf 25,3% (12/2022) reduziert. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 0,94%.
- Sektorale Verteilung des Ist-Portfolios (12/2022): ca. 52% Büro, ca. 17% Spezialimmobilie, ca. 14% Wohnen, ca. 8% Lager/Halle, ca. 5% Einzelhandel/Gastronomie und ca. 5% Sonstiges (Kfz, Freizeit, etc.). 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 31.12.2022 ca. 99,0%. Ende Juni 2022 lag die Vermietungsquote bei ca. 97,9%.
- Die im Jahr 2022 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 3,1% der Nettosollmieten (12/2022).
- Die Ausschüttung für das vorhergehende Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 betrug 0,19 EUR je Anteil.
- Das sechste Fondsgeschäftsjahr verzeichnete eine Gesamtperformance von ca. 5,7% (BVI Methode).
- Ankäufe:  
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 20.07.2022 wurde die Wohnimmobilie in Heiligenhaus, Frankenstraße 8-12 angekauft. Die Baufertigstellung sowie der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgen voraussichtlich bis Juni 2024.
- Verkäufe:  
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 20.07.2022 sind keine Verkäufe erfolgt.

- Asset Management:

**Frankfurt, Rödelheimer Bahnweg 19-23**

Die Büroflächen sind vollständig vermietet.

**Köln, Siegburger Straße 229b**

Die Flächen sind vollständig vermietet. Der Mieterausbau des 4. OG läuft derzeit.

**Nürnberg, Fürther Straße 248, 250**

Fertigstellung und Inbetriebnahme des Parkhauses sind erfolgt. Ein E-Mobilitätskonzept wird umgesetzt.

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

Derzeit werden technische Themen im Asset Management bearbeitet (Dacharbeiten, Plattenerneuerung der Geh- und Fahrwege, etc.).

**Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71**

Das Objekt ist langfristig vermietet.

**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, 08.02.2023

Catella Real Estate AG