

KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der 12. Anlageausschusssitzung am 21. Februar 2024

---

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 276,4 Mio. EUR (08/2023) auf ca. 263,8 Mio. EUR (01/2024) verringert.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 236,5 Mio. EUR (08/2023) auf ca. 226,3 Mio. EUR (01/2024) verringert.
- Die Fremdfinanzierungsquote hat sich von 27,1% (08/2023) auf 28,3% (01/2024) erhöht. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 0,94%.
- Sektorale Verteilung des Ist-Portfolios (01/2024): ca. 51,7% Büro, ca. 13,7% Wohnen, ca. 8,6% Freizeit/Bildung, ca. 7,9% HealthCare, ca. 7,4% Industrie, ca. 4,5% Handel, ca. 4,2% KFZ-Stellplätze und ca. 2,0% 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 31.01.2024 ca. 97,2%.
- Die im Jahr 2024 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 6,4% der Nettosollmieten (01/2024).
- Die Ausschüttung für das vorhergehende Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 betrug 0,22 EUR je Anteil. Zum Stichtag 31.01.2024 wurde für das Fondsgeschäftsjahr 2023/2024 bereits ein Ertragsstock von 0,15 EUR je Anteil erwirtschaftet.
- Das Sondervermögen verzeichnet eine durchschnittliche BVI-Rendite von ca. 2,3% p. a. seit Fondsaufgabe (03/2017).
- Ankäufe:  
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 21.09.2023 wurden keine weiteren Ankäufe getätigt.
- Verkäufe:  
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 21.09.2023 sind keine Verkäufe erfolgt.

- Asset Management:

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

Für die leerstehende Fitnessstudiofläche finden derzeit Gespräche mit potenziellen Mietern statt. Eine weitere Neuvermietung von ca. 1.500 m<sup>2</sup> ist in Planung. Benötigte Flächensanierungs- und Erweiterungen werden geprüft.

**Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71**

Das Objekt ist langfristig vermietet. Die Mietzahlungen werden auf Grund von bestehenden Rückständen eng überwacht. Derzeit erfolgen die Zahlungseingänge vollständig und regelmäßig.

**Nürnberg, Fürther Straße 248, 250**

Ein Mieter übte sein Sonderkündigungsrecht zum 11.09.2024 aus. In Folge dessen wird eine Abstandszahlung über einen Teil der Vertragsmiete fällig.

Der Baukostenzuschuss aus dem Ankauf der Erdgeschossfläche steht weiterhin aus, die Fläche befindet sich in der Vermarktung.

Das Konzept eines Neubaus zur Büronutzung wurde erstellt. Auf Grund der aktuellen Marktlage wird nun eine Alternative zur wohnwirtschaftlichen Nutzung angefragt.

**Nürnberg, Kunigundenstraße 71**

Die Fertigstellung der Projektentwicklung ist weiterhin für Juni/Juli 2024 avisiert.

**Heiligenhaus, Frankenstraße 8-12**

Die Fertigstellung der Wohnflächen (76 Wohneinheiten im KfW 55 EE-Standard) verzögert sich auf Grund von Flächenbereinigungen und Dienstbarkeiten auf voraussichtlich Q2 2025.

Bei prognostizierten Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit beruhen und kein exakter Indikator sind. 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, 21.02.2024

Catella Real Estate AG