

MARKETING
KOMMUNIKATION



CATELLA

CATELLA
BAVARIA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 28. FEBRUAR 2023



MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

anbei erhalten Sie das Investor-Reporting für den Monat Februar 2023.

Zum Stichtag 28. Februar 2023 beläuft sich das Immobilienvermögen der fünf im Portfolio befindlichen Objekte auf 133,19 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 116,54 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 10,84 EUR.

Die Monatsperformance* (BVI-Methode) beträgt -0,7 % und ist bedingt durch die Nachbewertung der Objekte München, Nymphenburger Straße, Fürth, Hornschuchpromenade und München, Dürrstraße. Der Verkehrswert des Objektes München, Nymphenburger Straße sank im Rahmen der 23. Nachbewertung aufgrund der jährlichen Alterswertminderung um rund 110 TEUR auf nunmehr ca. 25,19 Mio. EUR. Der Verkehrswert der Immobile Fürth, Hornschuchpromenade im Rahmen der 11. Nachbewertung aufgrund der jährlichen Alterswertminderung und einem leicht erhöhten Liegenschaftszins um rund 1,02 Mio. EUR auf 14,33 Mio. EUR. Darüber hinaus reduzierte sich der Verkehrswert der Immobile München, Dürrstraße im Rahmen der 5. Nachbewertung aufgrund der jährlichen Alterswertminderung um rund 210 TEUR auf 14,29 Mio. EUR.

Weiterhin ist das Portfolio Management auf der Suche nach geeigneten Immobilien für den Catella BAVARIA, welche dem Rendite-Risiko-Profil des Fonds entsprechen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Wesner
(Vorstandssprecher)

Fabian Herrmann
(Portfolio Manager)

Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 28. Februar 2023 (Stichtagsbetrachtung).

*Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/) dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Eckdaten per 28.02.2023

WKN	A2AS90	ISIN	DE000A2AS909
Anteilpreis	10,84 EUR	Umlaufende Anteile	10.747.631 Stück
Nettofondsvermögen	116,54 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	133,19 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	26,7%	Liquiditätsquote	15,5%
Anzahl Objekte	5		
Vermietungsquote ¹	95,4%		
Ausschüttung 01.12.2022	0,20 EUR/Anteil		

Performance³

Performance aktueller Monat	-0,7%	Performance 12 Monate rollierend ⁴	4,7%
Performance YTD-Fonds GJ ⁵	-0,2%	Performance IST-Kalenderjahr ⁶	-0,7%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	2,9%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a.	n/a

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

¹ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

² Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

³ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

⁴ 01.03.2022 - 28.02.2023

⁵ 01.09.2022 - 28.02.2023

⁶ 01.01.2023 - 28.02.2023

Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

5

Anzahl Länder AuM

1

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

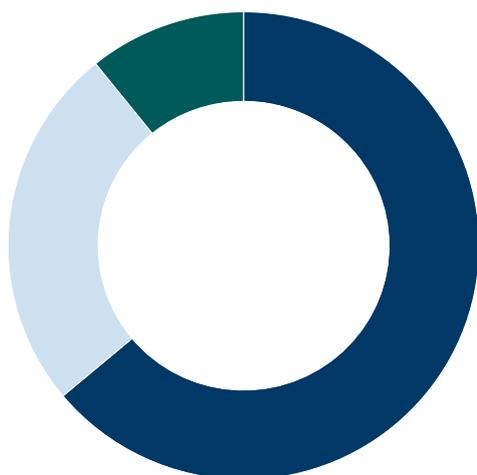
133,2



● Assets under Management (AuM)

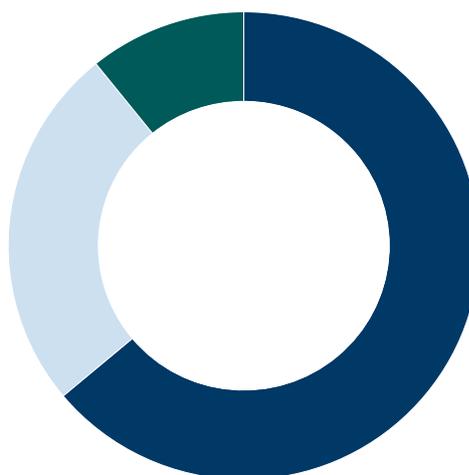
Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ München 63,9% ■ Regensburg 25,3% ■ Fürth 10,8%

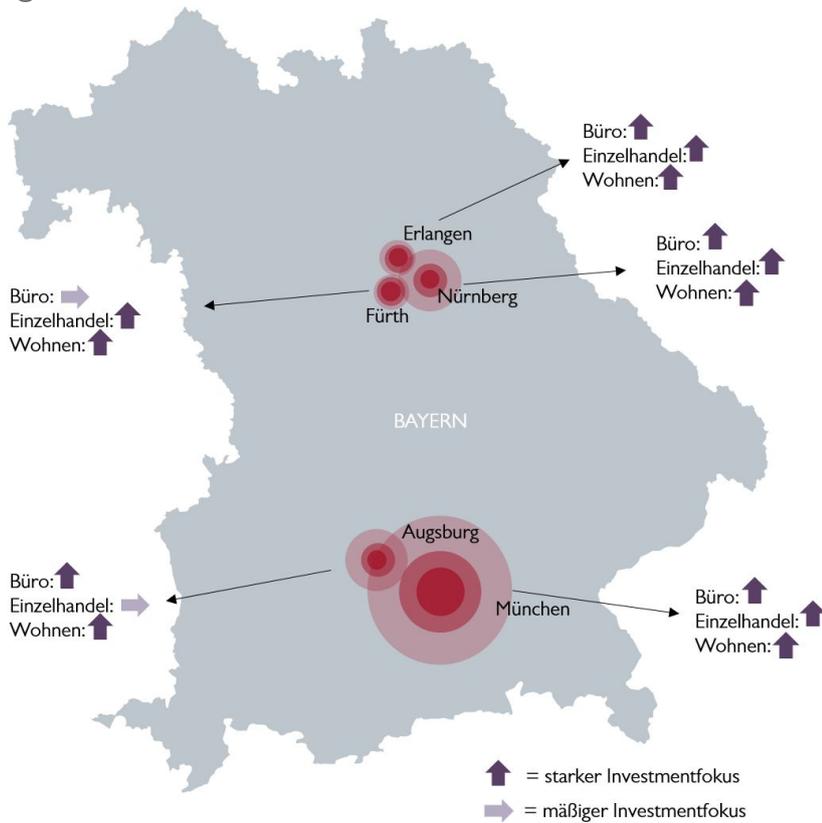
Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



■ München 63,9% ■ Regensburg 25,3% ■ Fürth 10,8%

¹ Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL.

Regionale Ziel-Allokation



Aktuelles Portfolio – Überblick

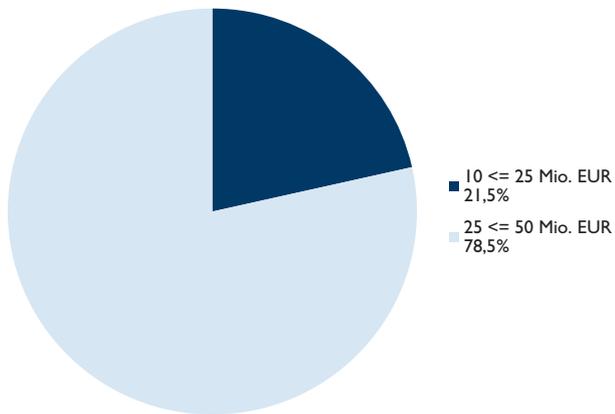
Objekt	Land	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis Projekt- entwicklung (in Mio. EUR)	letzte Bewertung am	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermie- tungs- stand (in %)	Übergang BNL ²
direkt gehalten								
München, Nymphenburger Straße 168	DE	-	25,2	-	10.02.2023	0,7	100,0	01.03.2017
München, Bunzlauer Straße 5,7,9	DE	-	45,7	-	25.12.2022	2,0	92,5	01.01.2018
Regensburg, Blumenstraße 16-28	DE	-	33,7	-	25.12.2022	1,9	95,5	01.07.2018
Fürth, Hornschuchpromenade 16,16a	DE	-	14,3	-	10.02.2023	0,5	95,6	29.02.2020
München, Dürnstraße 1	DE	-	14,3	-	10.01.2023	0,6	100,0	28.07.2021
Summe			133,2	0,0		5,7		

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

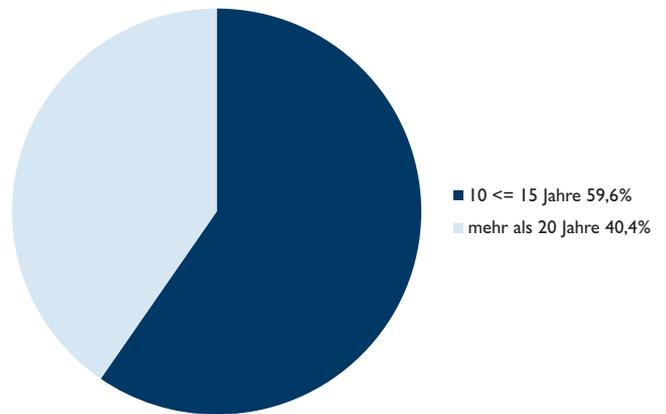
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

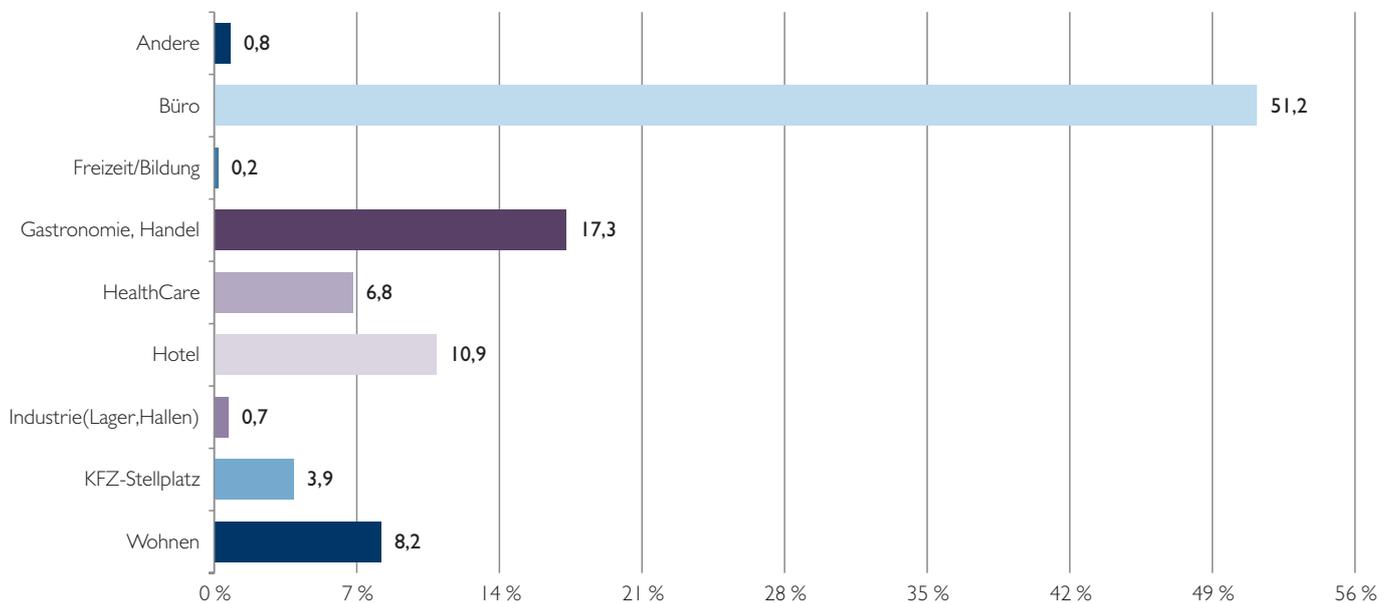
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



¹ Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch die externen Bewerter.

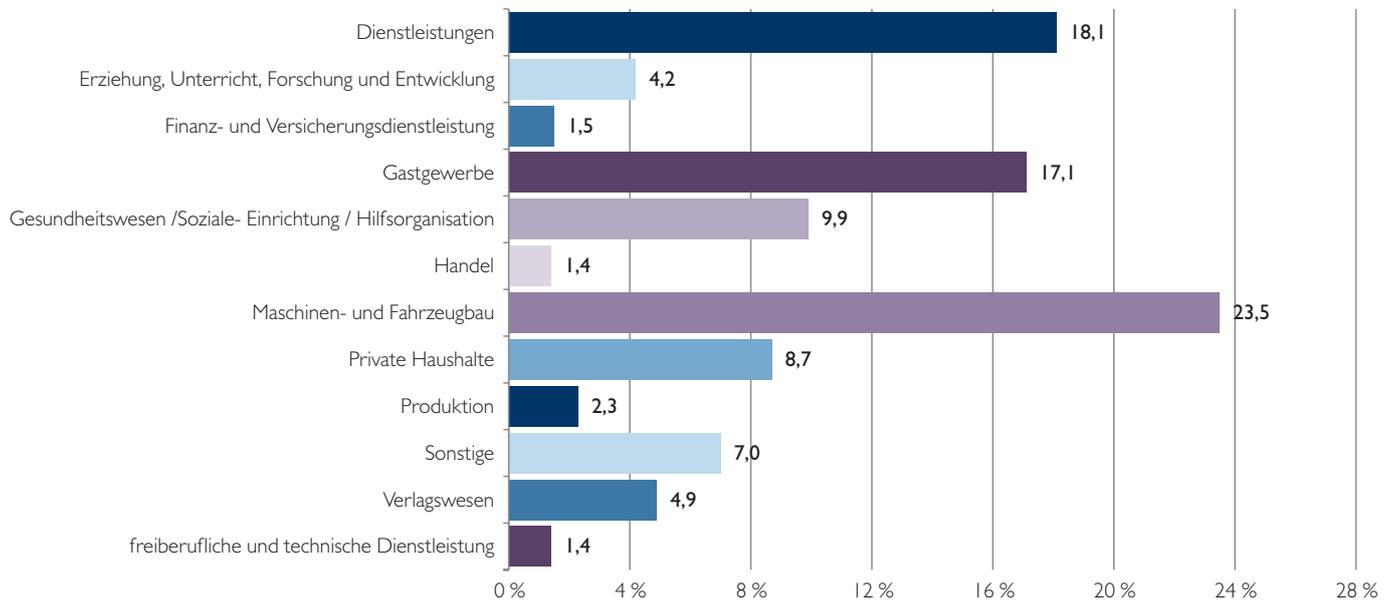
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



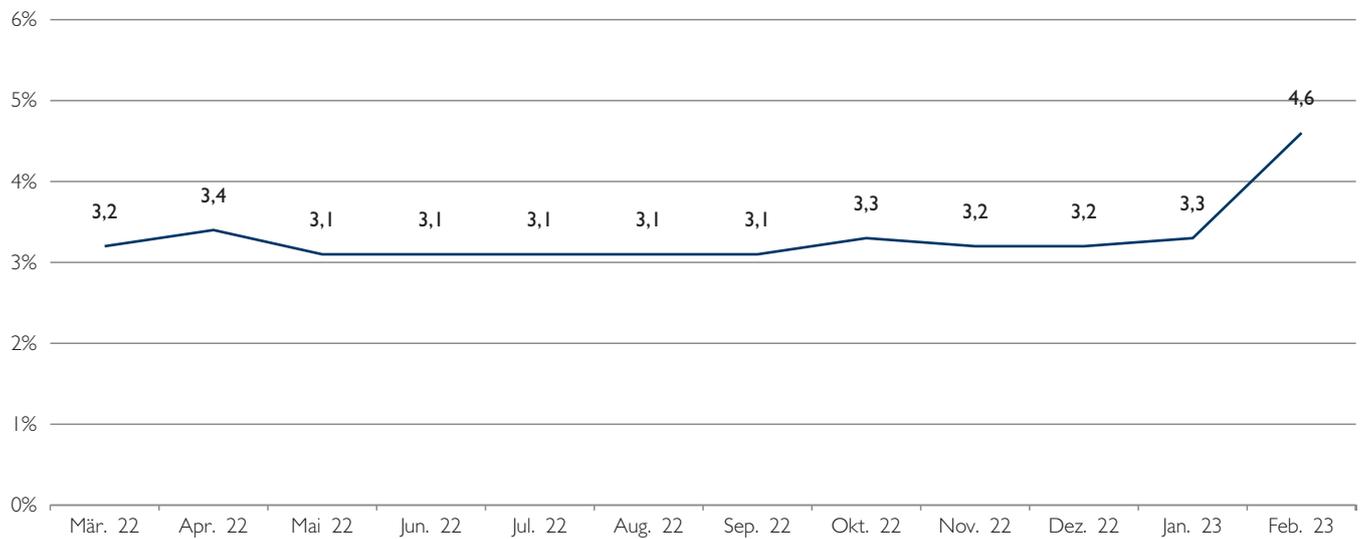
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



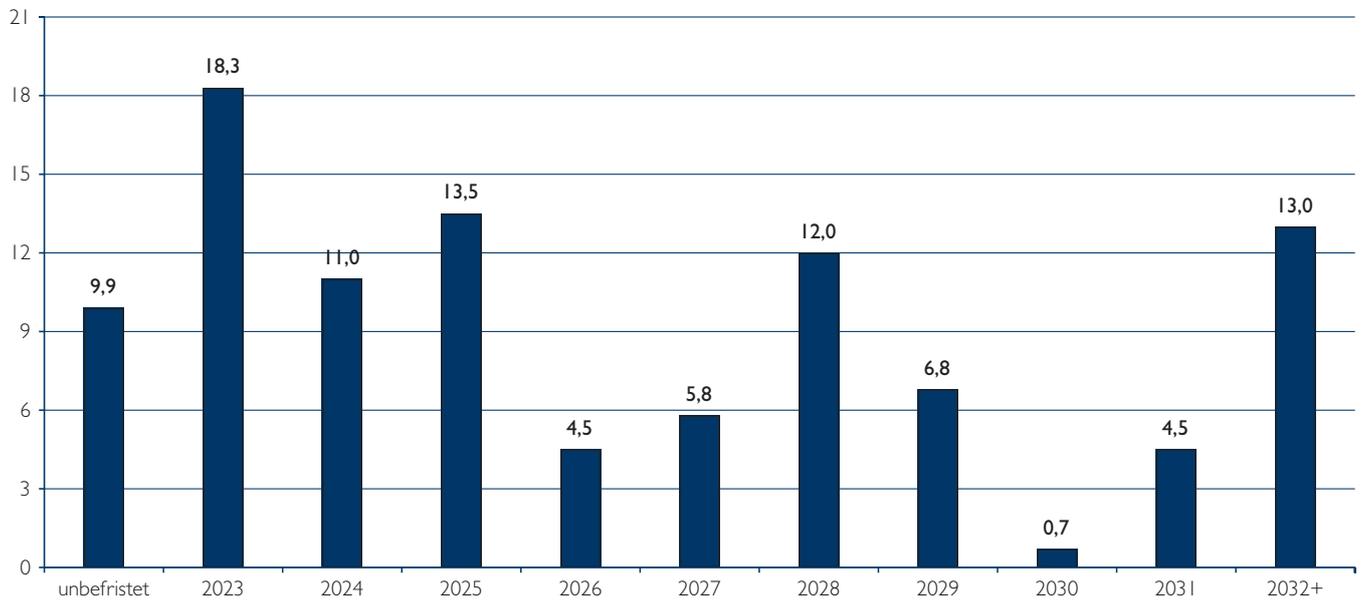
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

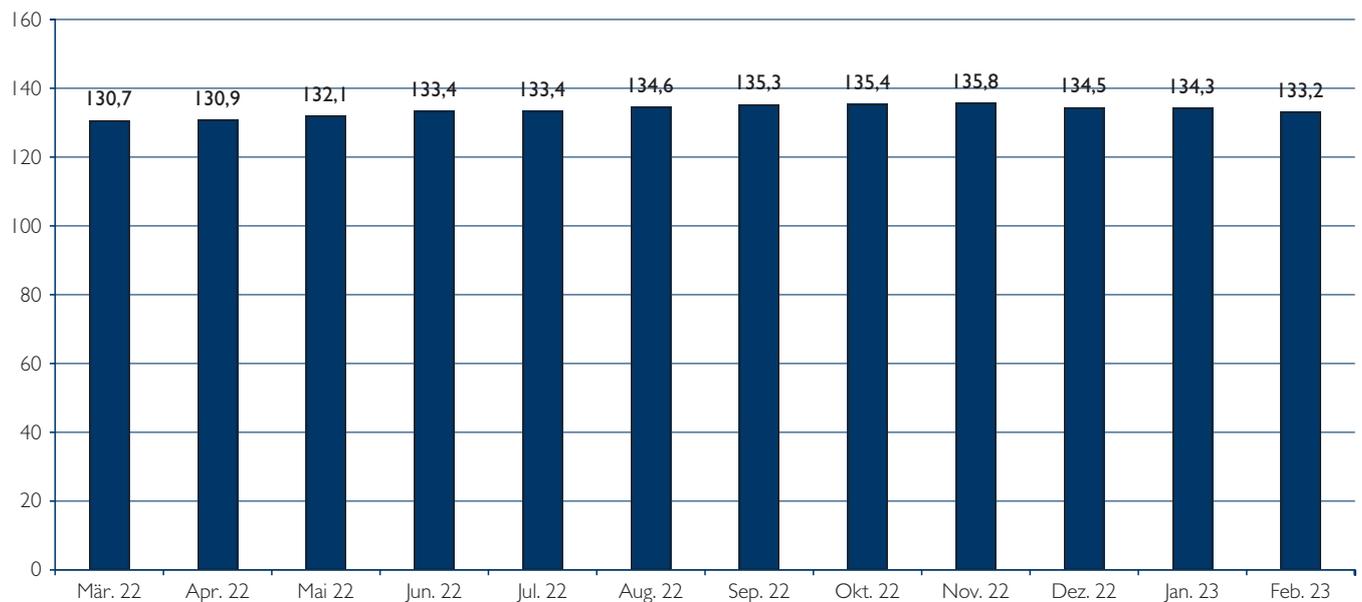
(in % der Nettosollmiete)



Mietverträge mit einer festen Laufzeit werden detailliert im jeweiligen Jahr und Verträge ohne feste Laufzeit aggregiert in der Spalte „unbefristet“ dargestellt.

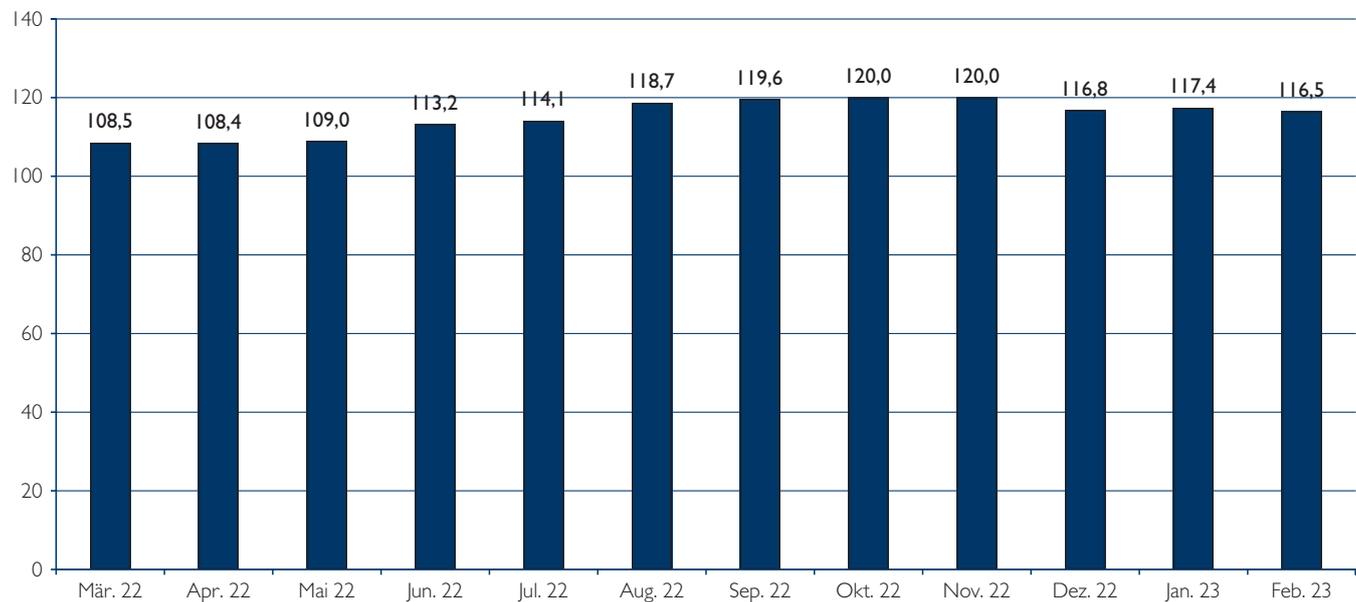
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	133,2	114%
Beteiligungen	0,0	0%
Liquiditätsanlagen ¹	18,0	15%
Sonstige Vermögensgegenstände ²	5,6	5%
Bruttofondsvermögen	156,8	135%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-40,3	-35%
Nettofondsvermögen (NAV)	116,5	100%

¹ Die Liquidität wird in Form von täglich fälligen Bankeinlagen gehalten.

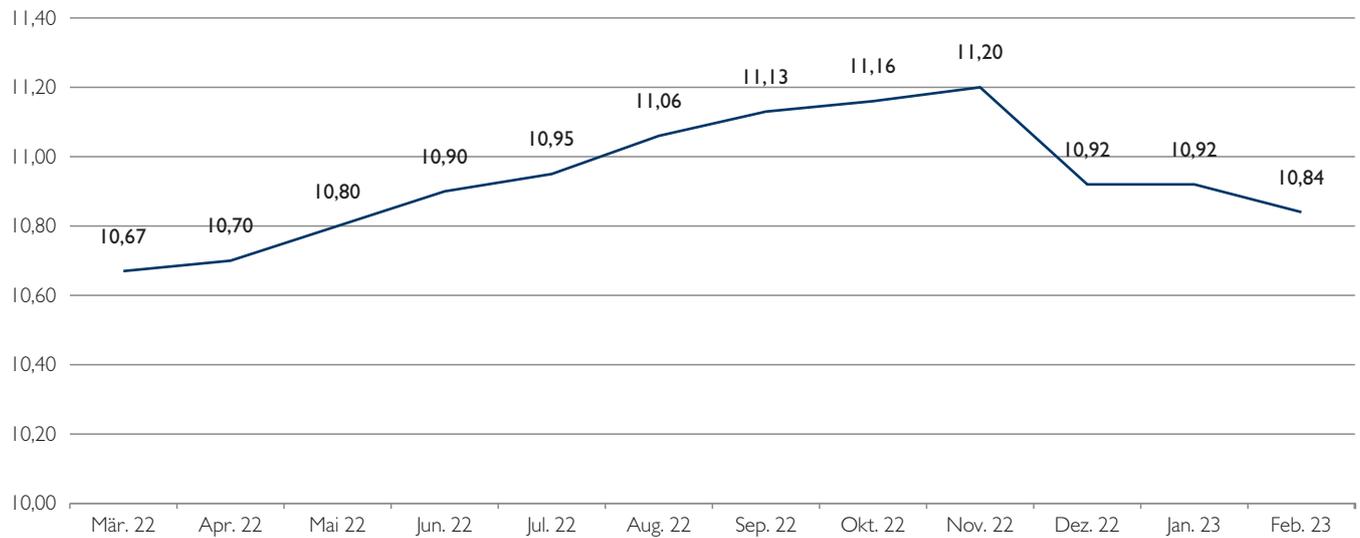
² Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.02.2023 - 28.02.2023	01.09.2022 - 28.02.2023
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	0	25
Sonstige Erträge	3	10
Erträge aus Immobilien	498	3.172
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	501	3.206
Bewirtschaftungskosten	-117	-788
Steuern	-10	-86
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-36	-218
Verwaltungskosten	-86	-524
Sonstige Aufwendungen	-12	-87
Summe Aufwendungen	-260	-1.702
Ordentlicher Nettoertrag	241	1.504
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	0
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-1	3
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	240	1.506
Nicht realisierte Gewinne	-104	763
Nicht realisierte Verluste	-865	-2.088
Währungskursveränderungen	0	0
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-969	-1.324
Ergebnis des Geschäftsjahres	-729	182

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,20 EUR am 01.12.2022.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut	in EUR
Liquidität auf Fondsebene	
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	5.200.038,14
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	1.502.684,42
Aareal Bank AG, Wiesbaden	8.463.171,31
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	2.870.237,97
Summe	18.036.131,84

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
München, Nymphenburger Straße 168	-	6,0	29.02.2024	F	1,04	29.02.2024
München, Bunzlauer Straße 5,7,9	-	12,0	30.09.2027	F	1,58	30.09.2027
Regensburg, Blumenstraße 16-28	-	9,5	30.03.2028	F	1,39	30.03.2028

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
Fürth, Hornschuchpromenade 16,16a	-	3,8	30.12.2029	F	0,60	30.12.2029
München, Dürrstraße 1	-	4,3	30.06.2029	F	0,69	30.06.2029
Gesamt direkt gehalten		35,6			1,23	

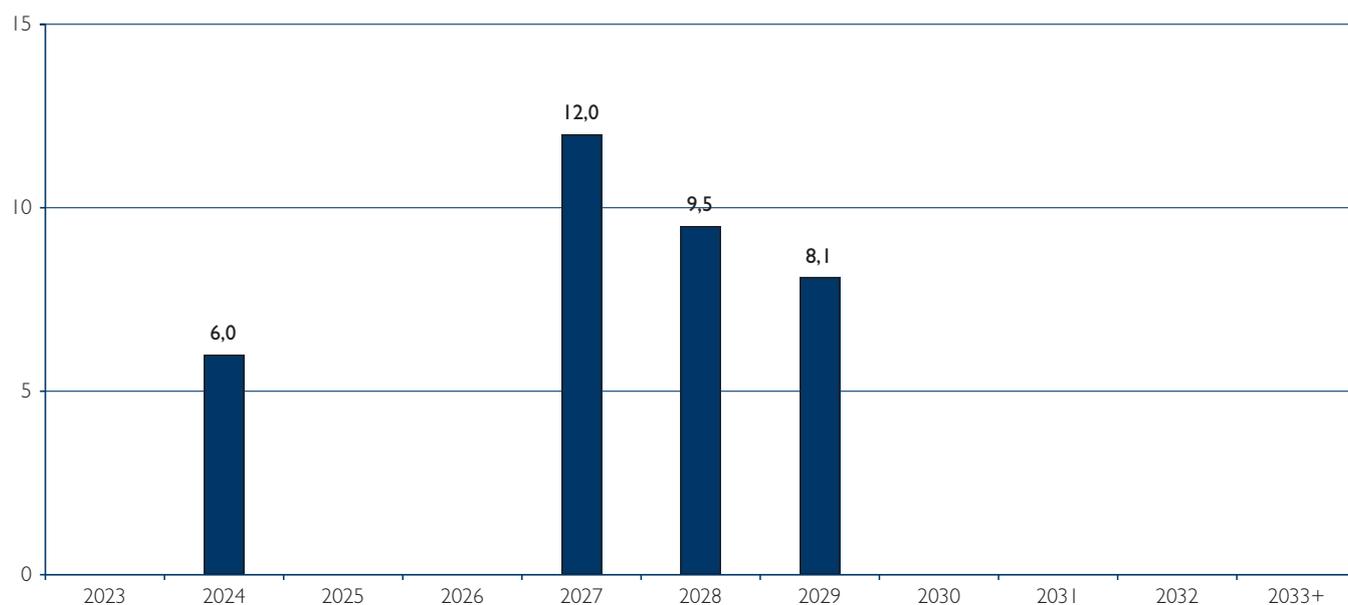
Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung

4,56 Jahre

¹ FW = Fremdwährung

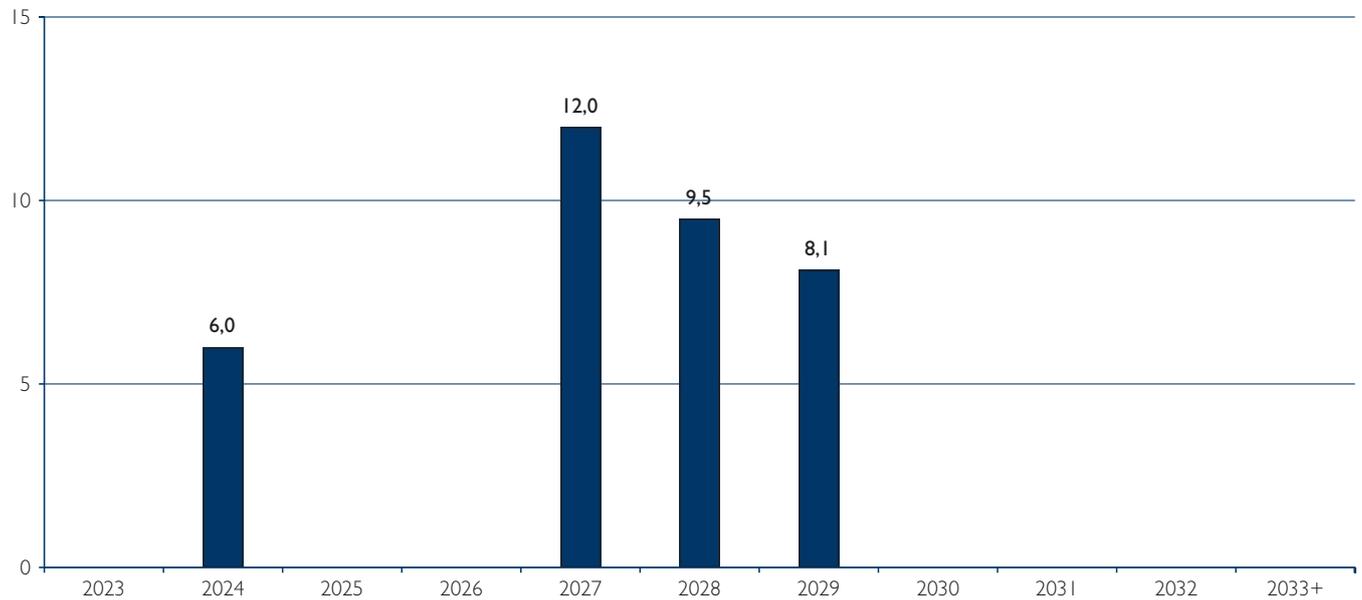
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Risikomanagement

Value at Risk (VaR)¹

Konfidenzniveau (Certainty)	95,00%	99,00%	99,9%
VaR - 10 Tage	0,59%	1,01%	1,48%
VaR - 1 Jahr	0,00%	0,09%	0,91%

Mittelwert

11,09%

Volatilität

3,09%

Solvabilität²

122,21%

CVA-Charge³

n/a

Eigenkapitalabzugsquote⁴

n/a

¹ Das zu Grunde gelegte VaR-Modell basiert auf einer Wahrscheinlichkeitsverteilung von Gewinnen. Die Catella Real Estate AG verwendet zur Risikomessung von Marktrisiken den einfachen Ansatz. VaR-Ergebnisse mit einem positiven Vorzeichen stellen kalkulatorische Verlustrisiken dar.

² Zur Erfüllung der Anforderungen nach Art. 132 Abs. 4 CRR verweisen wir auf die detaillierten Berechnungen in der Anlage zum Monatsreporting.

³ CVA: Credit Valuation Adjustment

⁴ Wir geben bei den EK-Abzugspositionen eine „Null-Meldung“ ab. Sollte diese Information für Sie relevant sein, so bitten wir Sie um Kontaktaufnahme, damit wir Ihnen das Dokument zukommen lassen können, auf das wir unsere Einschätzung basieren.

Der Fonds im Überblick

Fondsdetails

Mindestzeichnungssumme	100.000 EUR
WKN / ISIN	A2AS90 / DE000A2AS909
Fondsaufgabe	15.12.2016
Geschäftsjahr	01. September – 31. August
Fondslaufzeit	unbefristet
Zielrendite ¹	3% - 4% p.a. (nach BVI Methode)
Ausgabeaufschlag	bis zu 5% des Anteilwertes
Rücknahmeabschlag	nein

Gebührenstruktur

Verwaltungsgebühr ²	0,8% p.a. (Basis: durchschnittlicher Nettoinventarwert) (max. 0,9375% p.a.)
Ankaufsgebühr	1,50% Objektvolumen bis zu 20 Mio. EUR 1,25% Objektvolumen über 20 Mio. EUR (Basis: Kaufpreis bzw. Baukosten)
Verkaufsgebühr	1,0% (Basis: Kaufpreis bzw. Baukosten)
Umbauggebühr	2,5% (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten und ggf. Grundstücksgestehungskosten)
Performancegebühr	20% ab BVI-Rendite (Total Return) > 4,5% p.a.
Verwahrstellengebühr	1/12 von höchstens 0,025% p.a. (z.Zt. 0,021% p.a.) des Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, mindestens EUR 45.000 p.a. der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

¹ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

² Die Catella Real Estate AG wird während der Anlaufzeit nicht den genannten Höchstsatz bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode ausschöpfen. Mit dem Ziel, dass das Sondervermögen während der Anlaufzeit bzw. Aufbauphase im Verhältnis zu den bisher geltenden Kostenregelungen nicht mit einer überproportional hohen Verwaltungsvergütung belastet werden.

ANLAGERISIKEN

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken:

- Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilie kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängeln sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.
- Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland zusätzliche Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

- Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude gegebenenfalls nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.
- Immobilien können - anders als z. B. Aktien - nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können, aussetzen. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Gegebenenfalls erhält der Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.
- Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.

Kontakt

Catella Real Estate AG, München

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

E office@catella-investment.com

W www.catella.com/immobilienfonds

Fabian Herrmann	Portfolio Manager	E fabian.herrmann@catella-investment.com	T +49 (0) 89 189 16 65 270
Tina Starflinger	Senior Client Relations	E tina.starflinger@catella-investment.com	T +49 (0) 89 189 16 65 295

DISCLAIMER

Die vorliegende Darstellung ist eine Marketing-Kommunikation 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. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und der Catella Real Estate AG („Catella“) richtet sich ausschließlich nach den jeweils gültigen Anlagebedingungen, dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt und dem jeweils gültigen Basisinformationsblatt sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht (falls letzterer aktueller ist). Der jeweils gültige Verkaufsprospekt sowie das jeweils gültige Basisinformationsblatt können im Internet unter www.catella.com/immobilienfonds abgerufen oder in deutscher Sprache bei Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München kostenfrei in gedruckter Form angefordert werden.

Sofern nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Reporting enthaltenen Informationen auf Recherchen und Berechnungen der Catella sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen, die für zuverlässig gehalten werden, für deren Richtigkeit aber keine Garantie übernommen werden kann. Soweit in diesem Reporting Immobilienanlagen textlich oder durch Abbildungen beschrieben sind, die entsprechend der Darstellung nicht zu einem bestehenden Portfolio der Catella gehören, sind diese als beispielhaft für eine mögliche künftige Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Eine Haftung dafür, dass diese Immobilien für Portfolios der Catella erworben werden, wird nicht übernommen.

Die Angabe von Wertentwicklungen erfolgt ggfs. nach der BVI-Methode, d.h. erfolgte Ausschüttungen werden als wieder angelegt behandelt, und gegebenenfalls erhobene Ausgabeaufschläge/Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren), die sich mindernd auf die individuelle Rendite des Anlegers auswirken, bleiben unberücksichtigt. Aufgezeigte Wertentwicklungen aus der Vergangenheit sowie Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Bei dem dargestellten Anlageprodukt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger nicht den investierten Betrag im Falle einer Rückgabe oder eines Verkaufes zurückerhält. Soweit Aussagen in diesem Reporting keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich wesensgemäß, dass diese von den tatsächlichen Ergebnissen der Zukunft maßgeb-

lich abweichen können. Trotz der sorgfältigen Erstellung dieses Reportings wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Dies gilt insbesondere für rechtliche oder steuerliche Komponenten der Darstellung. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Es obliegt ausschließlich dem Anleger zu überprüfen, ob die Beteiligung an dem Anlageprodukt für ihn zulässig und geeignet ist, und sich vor einem Erwerb von Anteilen ggfs. unter Hinzuziehung externer Berater über die mit dieser Anlage verbundenen steuerlichen, bilanziellen und sonstigen Risiken zu informieren.

Das in diesem Reporting beschriebene Anlageprodukt kann in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für bestimmte Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet und/oder unzulässig sein. Insbesondere dürfen Anteile an dem Anlageprodukt nicht innerhalb der USA angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Die in diesem Reporting enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Dokumentes oder der darin enthaltenen spezifischen Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Catella.