

MARKETING  
KOMMUNIKATION



CATELLA

CATELLA  
BAVARIA

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
MONATSBERICHT 31. JANUAR 2023



# MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

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

Zum Stichtag 31. Januar 2023 beläuft sich das Immobilienvermögen der fünf im Portfolio befindlichen Objekte auf 134,31 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 117,40 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 10,92 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 31. Januar 2023 (Stichtagsbetrachtung).

**Eckdaten per 31.01.2023**

WKN	A2AS90	ISIN	DE000A2AS909
Anteilpreis	10,92 EUR	Umlaufende Anteile	10.754.176 Stück
Nettofondsvermögen	117,40 Mio. EUR	Immobilienvermögen <sup>2</sup>	134,31 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	26,5%	Liquiditätsquote	15,3%
Anzahl Objekte	5		
Vermietungsquote <sup>1</sup>	96,7%		
Ausschüttung 01.12.2022	0,20 EUR/Anteil		

**Performance<sup>3</sup>**

Performance aktueller Monat	0,0%	Performance 12 Monate rollierend <sup>4</sup>	6,3%
Performance YTD-Fonds GJ <sup>5</sup>	0,5%	Performance IST-Kalenderjahr <sup>6</sup>	0,0%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	3,0%	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.

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

<sup>2</sup> Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

<sup>3</sup> Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungsstatistik/](http://www.bvi.de/service/statistik/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.

<sup>4</sup> 01.02.2022 - 31.01.2023

<sup>5</sup> 01.09.2022 - 31.01.2023

<sup>6</sup> 01.01.2023 - 31.01.2023

## Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

5

Anzahl Länder AuM

1

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

134,3



● Assets under Management (AuM)

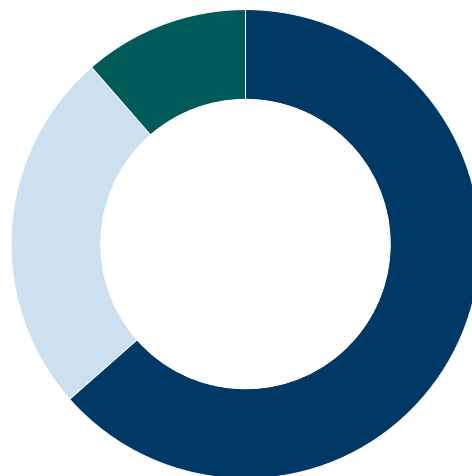
## Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ München 63,5% ■ Regensburg 25,1% ■ Fürth 11,4%

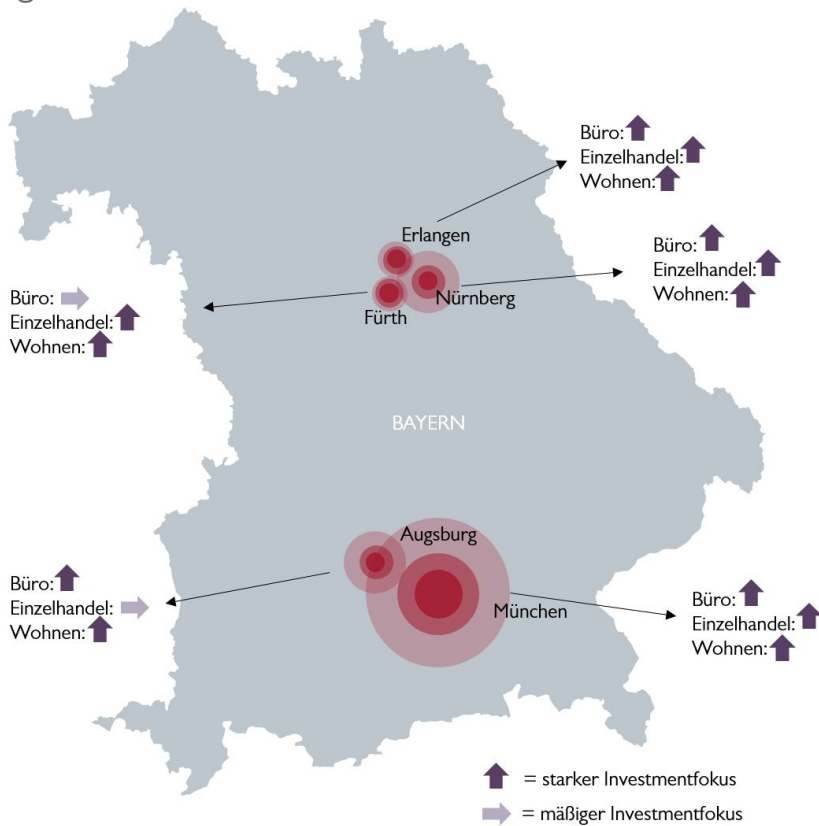
## Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen<sup>1</sup>



■ München 63,5% ■ Regensburg 25,1% ■ Fürth 11,4%

<sup>1</sup> Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL.

## Regionale Ziel-Allokation



## Aktuelles Portfolio – Überblick

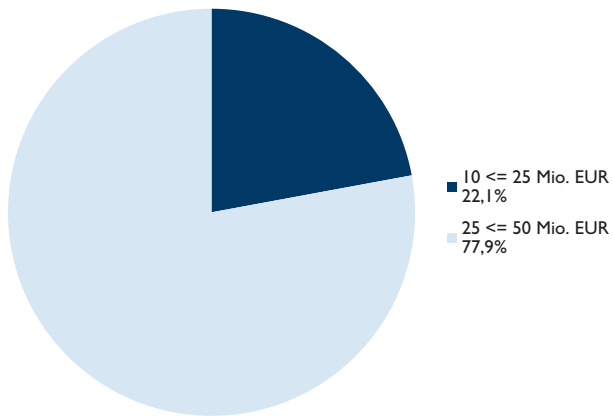
Objekt	Land	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW <sup>1</sup> )	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis Projekt- entwicklung (in Mio. EUR)	letzte Bewertung am	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermie- tungs- stand (in %)	Übergang BNL <sup>2</sup>
<b>direkt gehalten</b>								
München, Nymphenburger Straße 168	DE	-	25,3	-	10.11.2022	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	1,8	99,4	01.07.2018
Fürth, Hornschuchpromenade 16,16a	DE	-	15,3	-	10.11.2022	0,5	95,7	29.02.2020
München, Dürrenstraße 1	DE	-	14,3	-	10.01.2023	0,6	100,0	28.07.2021
<b>Summe</b>			<b>134,3</b>	<b>0,0</b>		<b>5,6</b>		

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

<sup>2</sup> BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

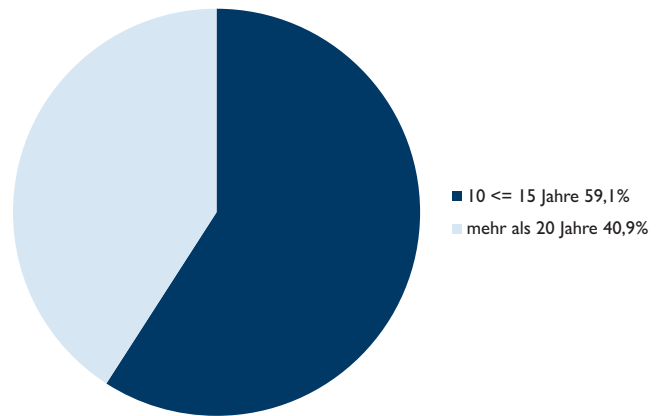
## Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)<sup>1</sup>



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

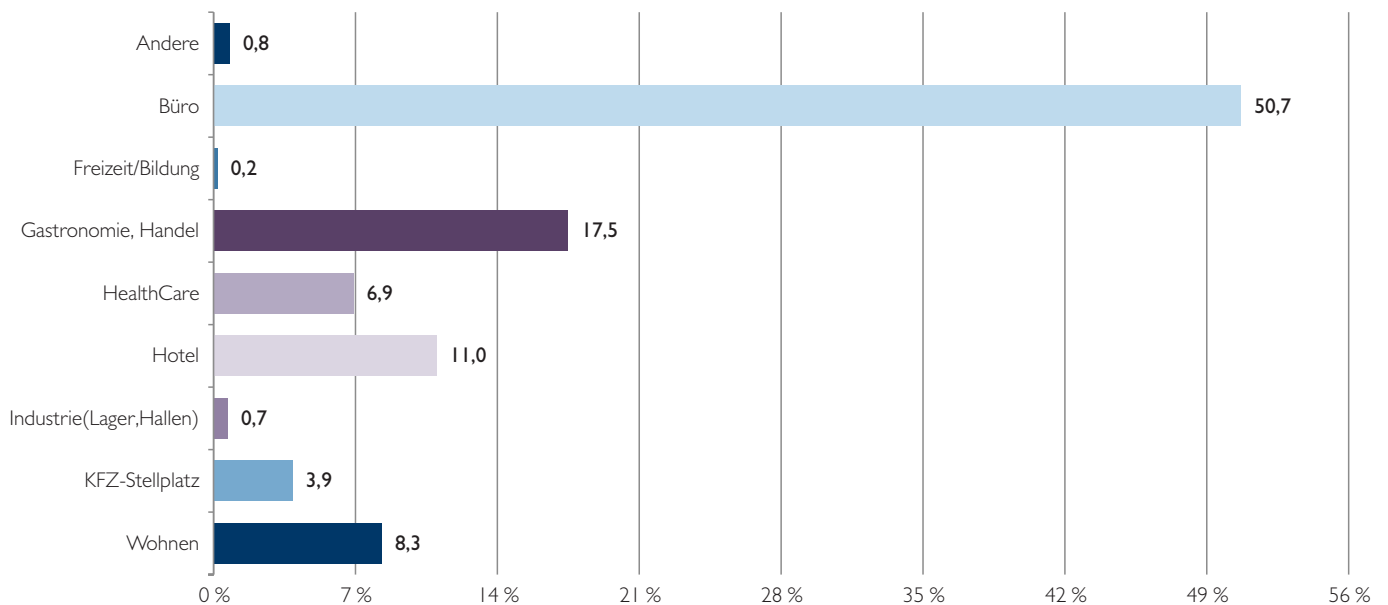
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

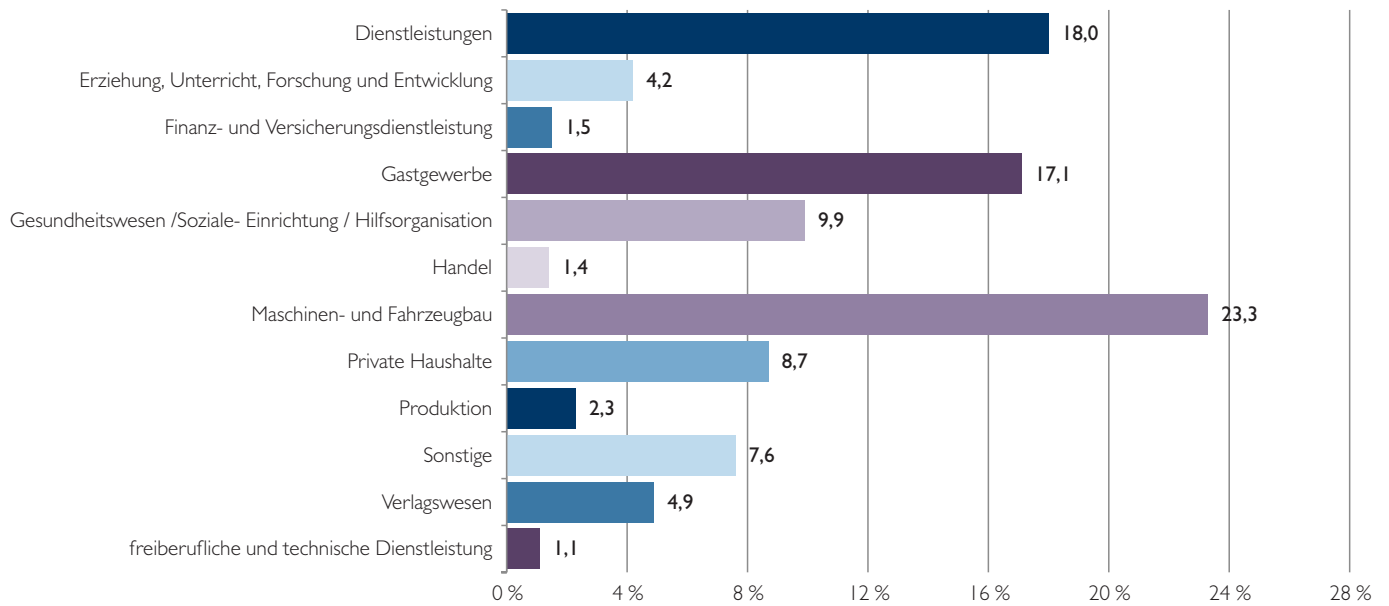
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



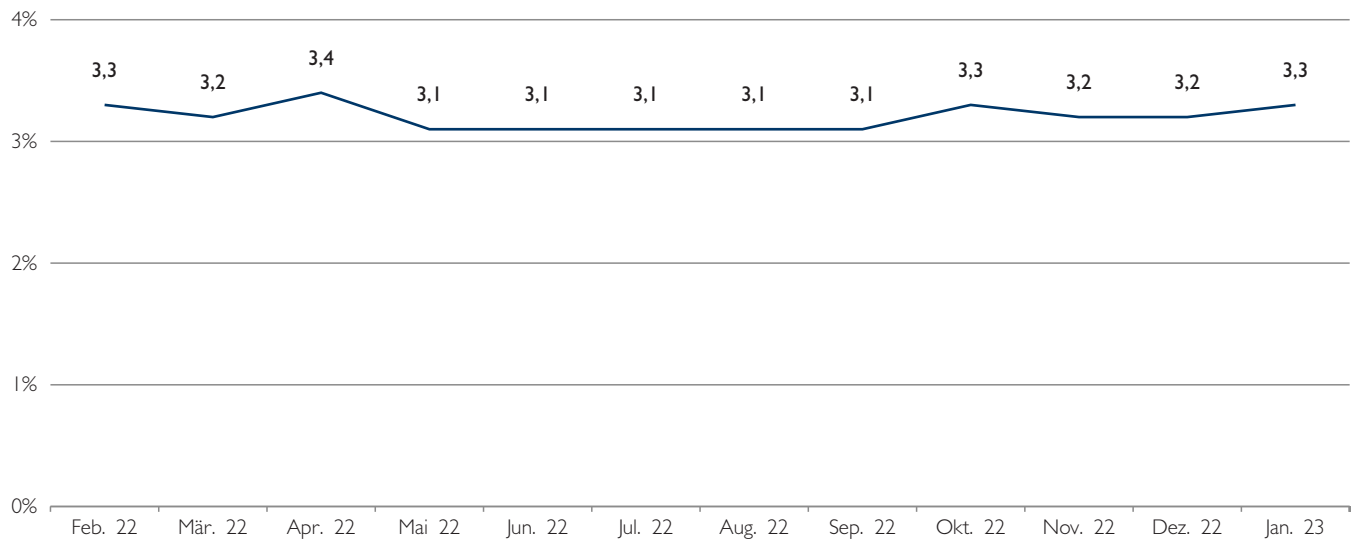
## Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



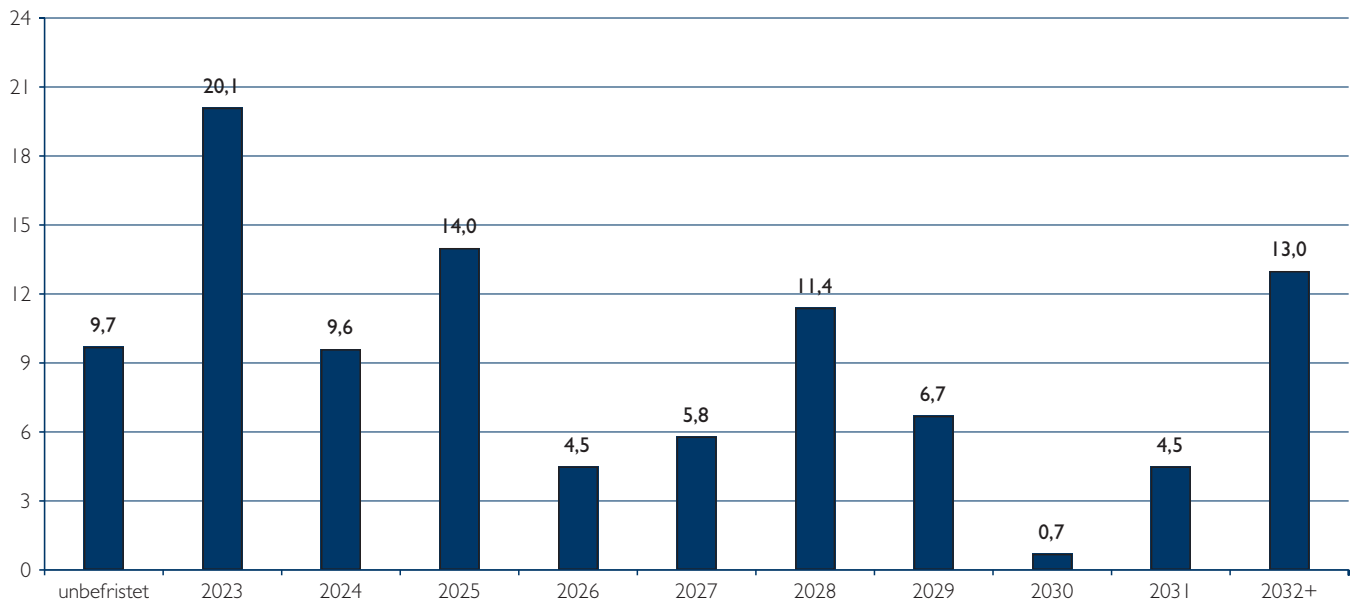
## Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



## Restlaufzeit der Mietverträge

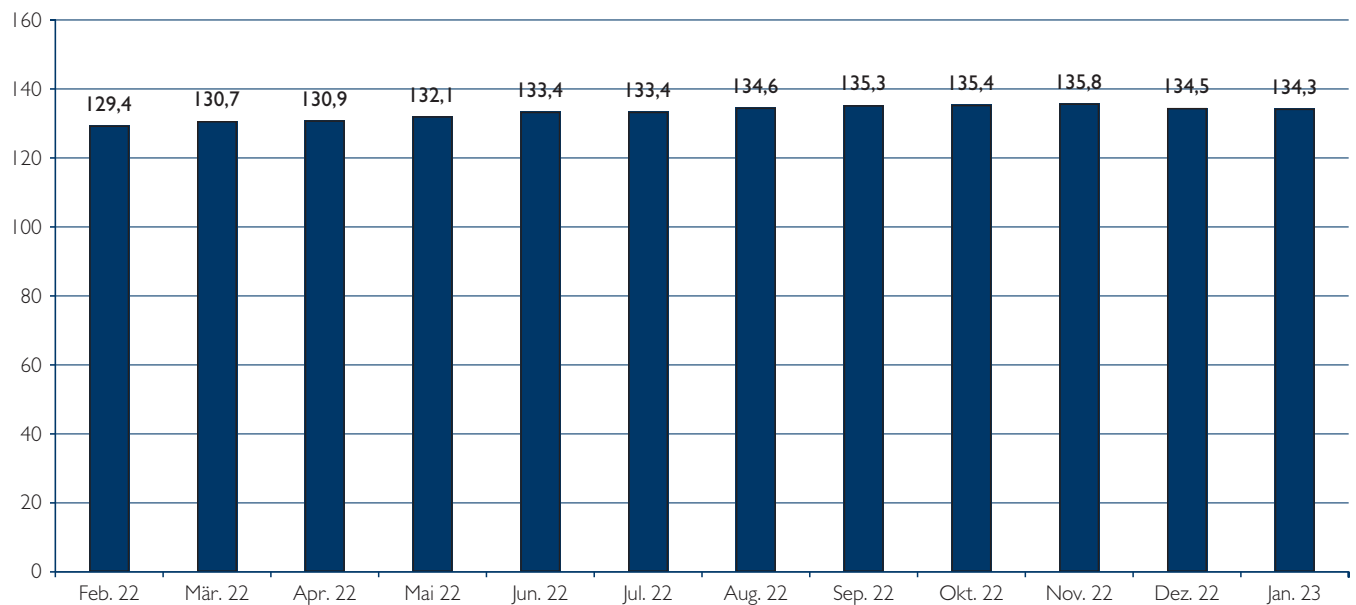
(in % der Nettosollmiete)



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

## Immobilienvermögen

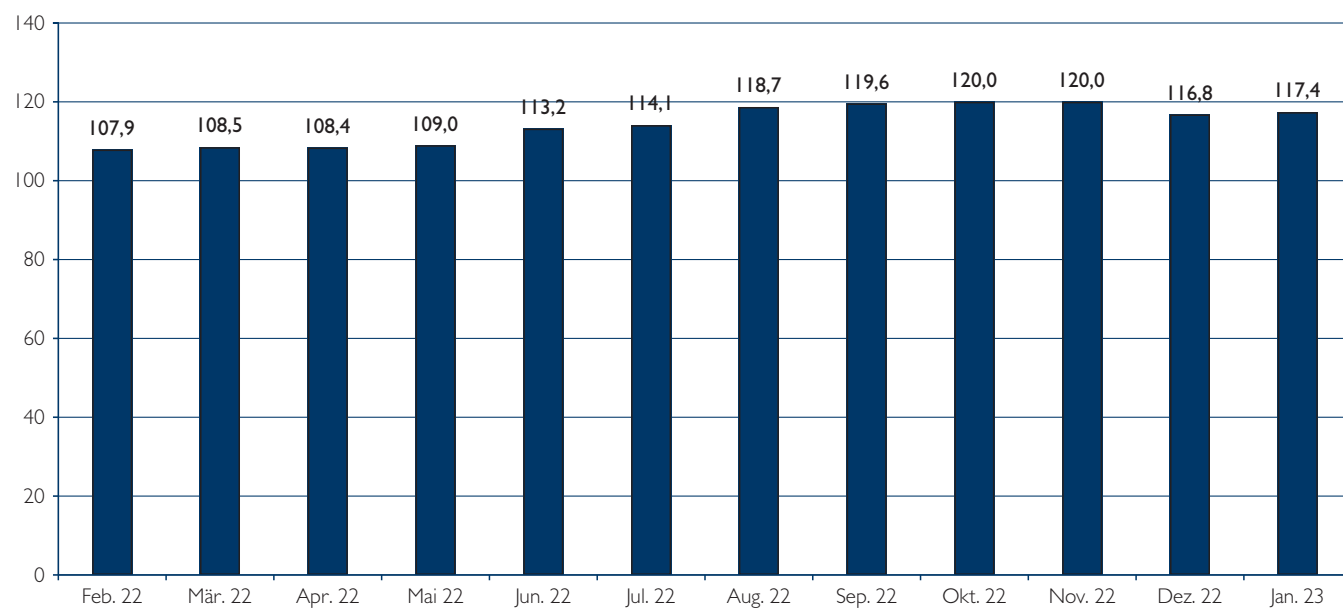
(Verkehrswert in Mio. EUR)





## Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



## Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	134,3	114%
Beteiligungen	0,0	0%
Liquiditätsanlagen <sup>1</sup>	17,9	15%
Sonstige Vermögensgegenstände <sup>2</sup>	5,6	5%
<b>Bruttofondsvermögen</b>	<b>157,8</b>	<b>134%</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-40,4	-34%
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>117,4</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Die Liquidität wird in Form von täglich fälligen Bankeinlagen gehalten.

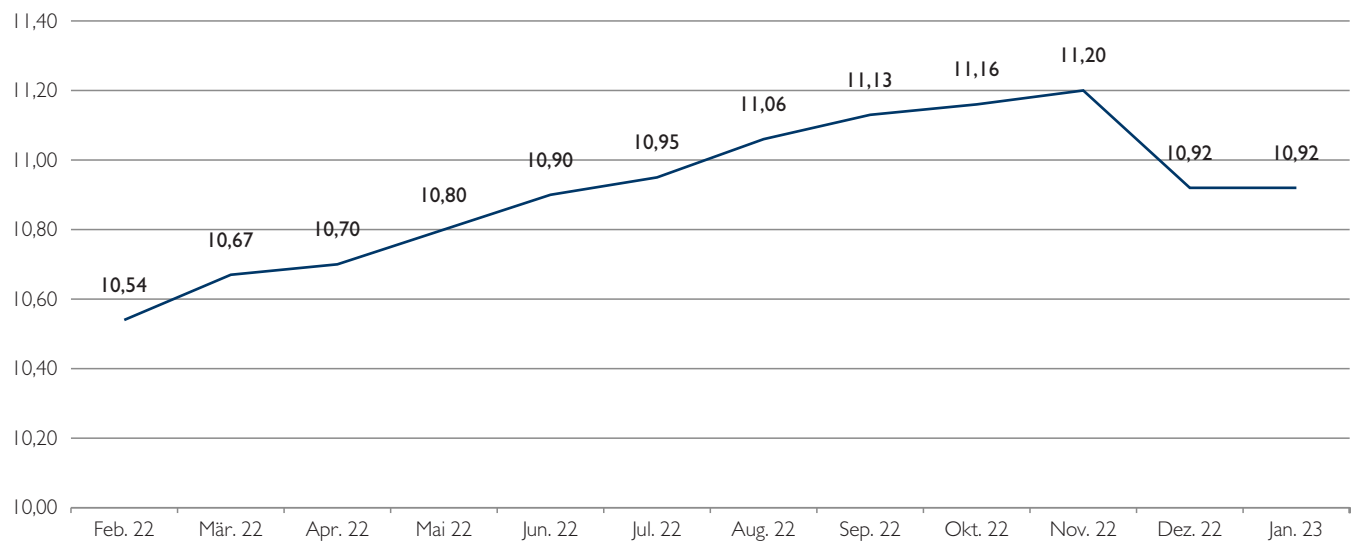
<sup>2</sup> Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.01.2023 - 31.01.2023	01.09.2022 - 31.01.2023
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	6	25
Sonstige Erträge	0	6
Erträge aus Immobilien	513	2.674
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
<b>Summe Erträge</b>	<b>520</b>	<b>2.705</b>
Bewirtschaftungskosten	-134	-671
Steuern	-7	-76
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-36	-182
Verwaltungskosten	-86	-438
Sonstige Aufwendungen	-14	-75
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-278</b>	<b>-1.442</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>242</b>	<b>1.263</b>
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	9	4
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>251</b>	<b>1.267</b>
Nicht realisierte Gewinne	-187	868
Nicht realisierte Verluste	-45	-1.223
Währungskursveränderungen	0	0
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>	<b>-232</b>	<b>-355</b>
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>19</b>	<b>911</b>

## 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	5.535.868,98
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	1.502.684,42
Aareal Bank AG, Wiesbaden	8.000.389,19
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	2.870.252,97
<b>Summe</b>	<b>17.909.195,56</b>

# Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) <sup>1</sup>	(in Mio. EUR)				
<b>direkt gehalten</b>						
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
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
<b>Gesamt direkt gehalten</b>		<b>35,6</b>			<b>1,23</b>	

**Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung**

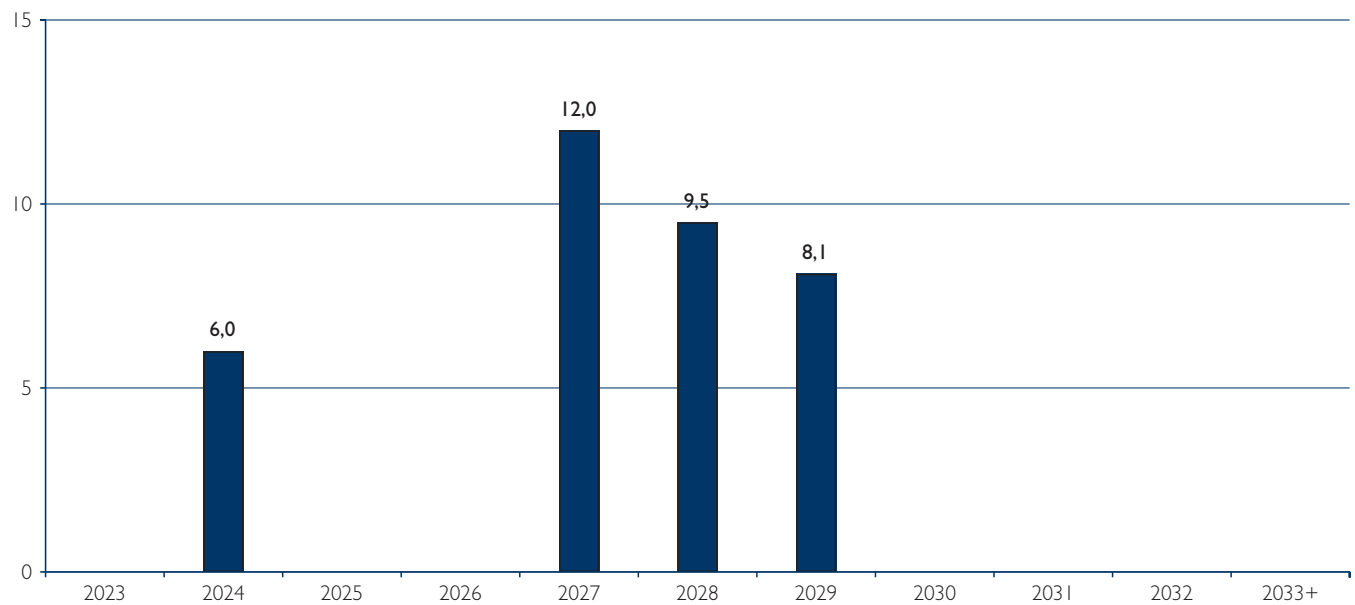
**4,65 Jahre**

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung



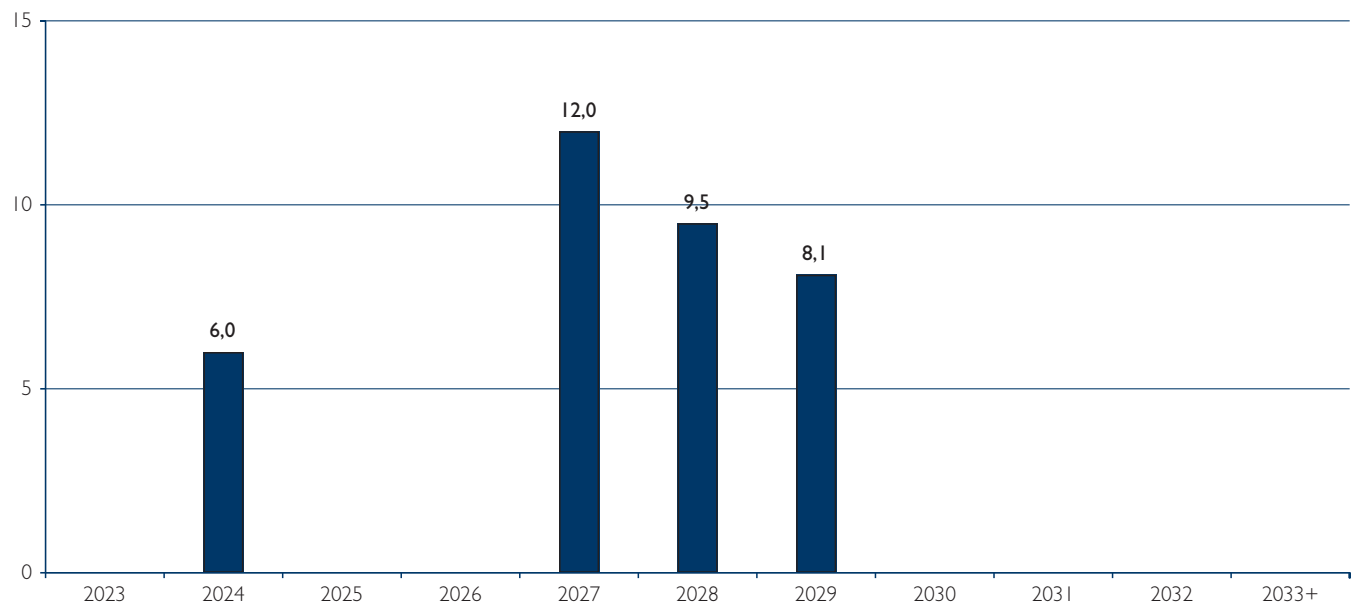
## Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



## Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



## Risikomanagement

Value at Risk (VaR) <sup>1</sup>			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,00%	99,00%	99,9%
VaR - 10 Tage	0,59%	1,00%	1,47%
VaR - 1 Jahr	0,00%	0,05%	0,40%

Mittelwert	11,31%
------------	--------

Volatilität	3,09%
-------------	-------

Solvabilität <sup>2</sup>	122,21%
---------------------------	---------

CVA-Charge <sup>3</sup>	n/a
-------------------------	-----

Eigenkapitalabzugsquote <sup>4</sup>	n/a
--------------------------------------	-----

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> CVA: Credit Valuation Adjustment

<sup>4</sup> 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 <sup>1</sup>	3% - 4% p.a. (nach BVI Methode)
Ausgabeaufschlag	bis zu 5% des Anteilwertes
Rücknahmeabschlag	nein
Gebührenstruktur	
Verwaltungsgebühr <sup>2</sup>	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)
Umbaubegebühr	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.

<sup>1</sup> Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/statistik/wertentwicklung](http://www.bvi.de/statistik/wertentwicklung)); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wider angelegt behandelt; ohne Berücksichtigung von Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag und weiteren Kosten auf Anlegerseite (/z.B. Depotkosten), die sich mindermnd auf die individuelle Rendite des Anlegers auswirken. Das Erreichen der Zielrendite kann nicht garantiert werden.

<sup>2</sup> 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](mailto:office@catella-investment.com)

W [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)

Fabian Herrmann	Portfolio Manager	E <a href="mailto:fabian.herrmann@catella-investment.com">fabian.herrmann@catella-investment.com</a>	T +49 (0) 89 189 16 65 270
Tina Starflinger	Senior Client Relations	E <a href="mailto:tina.starflinger@catella-investment.com">tina.starflinger@catella-investment.com</a>	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](http://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 maßgeblich 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.