

KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der

15. Anlageausschusssitzung am 16. September 2025 in Frankfurt am Main

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 248,3 Mio. EUR (12/2024) auf ca. 244,5 Mio. EUR (07/2025) verringert.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 250,4 Mio. EUR (12/2024) auf ca. 246,1 Mio. EUR (07/2025) verringert.
- Die Fremdfinanzierungsquote hat sich von 28,2 % (12/2024) auf 28,7 % (07/2025) leicht erhöht. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,04 %.
- Sektorale Verteilung des Ist-Portfolios (07/2025): ca. 46,6 % Büro, ca. 21,9 % Wohnen, ca. 7,6 % Freizeit/Bildung, ca. 7,4 % HealthCare, ca. 6,7 % Industrie, ca. 4,7 % KFZ-Stellplätze, ca. 4,1 % Handel, und ca. 1,0 % Andere.
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.07.2025 ca. 94,4 %.
- Die im Jahr 2025 auslaufenden Mietverträge belaufen sich auf ca. 1,3 % der Ist-Mieten auf Portfolioebene, im Jahr 2026 auf ca. 3,3 %, im Jahr 2027 auf ca. 8,9 %. Der Anteil von unbefristeten Mietverträgen beträgt 19,8 % (07/2025).
- Für das Fondsgeschäftsjahr 2024/2025 konnte ein Ertragsstock von rd. 32 Cent pro Anteilsschein erwirtschaftet werden. Es wurde eine Ausschüttungshöhe von 27 Cent pro Anteilsschein festgelegt, welche voraussichtlich zum 01. Oktober 2025 erfolgt. Die Differenz dient dem Gewinnvortrag in das Fondsgeschäftsjahr 2025/2026. (Vorbehaltlich der Testierung des Jahresberichts des Sondervermögens und des Vorstandsbeschlusses der Catella Real Estate AG)
- Das Sondervermögen verzeichnet eine durchschnittliche BVI-Rendite von ca. 1,5 % p. a. seit Fondsaufgabe (03/2017-07/2025, geom. Mittel p. a.). BVI-Rendite der letzten fünf Geschäftsjahre: 1,5 % (geom. Mittel p. a.).¹

¹ Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungstatistik/); 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.

- Ankäufe: Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 20.02.2025 wurden keine weiteren Ankäufe getätigt.
- Verkäufe: Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 20.02.2025 sind keine Verkäufe erfolgt.
- Asset Management:

Nürnberg, Kunigundenstraße 71

Das Objekt umfasst insgesamt 169 möblierte Apartments mit Wohnflächen zwischen ca. 22 und 34 m² sowie 67 Stellplätze in der Tiefgarage. Bei Fertigstellung wurde vom Verkäufer eine Erstvermietungsgarantie über sechs Monate gewährt, basierend auf einem Mietpreis von 20,50 EUR/m². Zum Stichtag 31. August 2025 beträgt der Leerstand lediglich vier Apartments und 14 Tiefgaragenstellplätze, was einem Gesamtleerstand von rund 3,5 % entspricht. Die aktuelle Durchschnittsmiete liegt bei 20,90 EUR/m² für die Apartments sowie bei 70 EUR monatlich für einen Tiefgaragenstellplatz.

Heiligenhaus, Frankenstraße 8-12

Das Projekt umfasst insgesamt 76 Wohneinheiten, davon 32 Einheiten im geförderten Wohnungsbau sowie 44 freifinanzierte Wohnungen. Im Rahmen des Underwritings wurde das Mietniveau mit 6,40 EUR/m² für geförderte Einheiten und 11,50 EUR/m² für freifinanzierte Wohnungen kalkuliert. Zum Stichtag 31.07.2025 beträgt der Baustand ca. 58 %. Die Grundstücksrate sowie die 5. Baurate wurden bereits geleistet, wobei eine laufende Bauzeitverzinsung in Höhe von 3,75 % p.a. berücksichtigt wird.

Frankfurt, Rödelheimer Bahnweg

Die Heizungsanlage wurde durch eine hybride Lösung aus Wärmepumpe und Gaskessel modernisiert; zudem wird derzeit die Installation einer Photovoltaikanlage geprüft. Aktuell befinden sich ca. 397 m² Bürofläche zzgl. Terrasse, ca. 207 m² Lagerfläche sowie 23 Stellplätze im Leerstand und in aktiver Vermietung.

Frankfurt, Radilostraße

Derzeit herrscht ein Leerstand von ca. 14 % der Bürofläche, welche sich bereits in der aktiven Neuvermietung befindet.

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

Hinweis: 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. Diese Marketingmitteilung ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des in dieser Marketingmitteilung behandelten Fonds. Anteile können ausschließlich auf Basis der jeweils gültigen Anlagebedingungen des Fonds in Verbindung mit dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt erworben werden. Bei der Entscheidung, in den in dieser Marketingmitteilung behandelten Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds, wie in den gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen beschrieben, berücksichtigt werden.

Der Verkaufsprospekt (inklusive einer Darstellung der wesentlichen Risiken), die Anlagebedingungen 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/aifm abrufbar.

München, 16.09.2025

Catella Real Estate AG