

KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der

16. Anlageausschusssitzung am 09. September 2026 in Nürnberg

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Die Catella Investment Management GmbH betreut als Investment Advisor insgesamt ca. 10,0 Mrd. EUR Assets under Management (AuM) in 24 Mandaten/Fonds, die in 15 Ländern investiert sind. Das Unternehmen beschäftigt europaweit mehr als 110 Mitarbeitende an den Standorten Berlin, München und Wien. Seit August 2025 verantwortet Rikke Lykke als Chief Executive Officer die Führung der Catella Group. Zum 1. März 2026 übernahm Dominik Röhrich die Leitung des Investment Managements.
- Das Geschäftsjahr 2025/2026 ist geprägt von geopolitischen Spannungen, steigenden Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheit. Die Irankrise und andere geopolitische Faktoren haben das Transaktionsgeschehen am Immobilienmarkt erheblich gedämpft.
- Deutschland verzeichnet im europäischen Vergleich die stärksten Einbußen bei der Transaktionsdynamik. Die fehlende Spanne zwischen Prime Office Yields (4,7%) und Fremdkapitalkosten (4,7%) führt zu einer strukturellen Blockade – ohne positiven Spread zwischen Ankaufsrendite und Fremdkapitalkosten fehlt die wirtschaftliche Grundlage für neue Transaktionen.
- Klassische Wohnungsmärkte bleiben angespannt. Der Wohnungsneubau ist 2025 auf einen neuen Tiefpunkt gefallen – Ursachen sind hohe Zinsen, Baukosten und strengere Kreditregeln. München: Durchschnittswohnmiete auf 19,9 €/m² leicht rückläufig (2026), Faktorrückgang von 43x (2022) auf 28x (H1 2026). Prime Capital Growth für Bestandsimmobilien bleibt negativ. Micro-Living und alternative Wohnformen zeigen kontinuierliches Mietwachstum mit stabiler Auslastung privatwirtschaftlicher Apartmenthäuser.
- Das Fondsvermögen besteht aus 12 Objekten mit einem AUM von ca. 240 Mio. EUR. Im genannten Zeitraum standen weder An- noch Verkäufe statt. Die Vermietungsquote beträgt 94,5%, die starke Ertragsseite des Fonds stabilisiert die Fondsp performance trotz Verkehrswertkorrekturen. Das Portfolio weist zum Stichtag 31.07.2026 folgende Kennzahlen auf:
 - Verkehrswert-Faktor (VKW): 18,1x (deutlich gefallen)
 - Fremdfinanzierungsquote (LTV): 29,5% (leicht gestiegen)
 - Liquiditätsquote: 12,7% (rückläufig)
 - Performance Fondsgeschäftsjahr: -0,51% p.a. | der letzten 12 Monate: -1,71% p.a.
 - BVI-Rendite Fondsgeschäftsjahr 2025/2026: -1,2% p.a.
 - Ausschüttungsrendite 2,0%
 - Verkehrswertentwicklung -3,9% (primär bedingt durch sinkende Bodenrichtwerte und steigenden Liegenschaftszins)
- Für das Fondsgeschäftsjahr 2025/2026 konnte ein Ertragsstock von rd. 26,4 Cent pro Anteilsschein erwirtschaftet werden. Es wurde eine Ausschüttungshöhe von 19 Cent pro Anteilsschein festgelegt (vorbehaltlich Veränderungen, Vorstandsbeschluss und Wirtschaftsprüfer), um den Anteilpreis zu stabilisieren und die Liquidität zu schonen. Die Ausschüttung erfolgt voraussichtlich zum 01. Oktober 2026. Die Differenz dient dem Gewinnvortrag in das Fondsgeschäftsjahr 2026/2027.
- Der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen liegt zum jetzigen Stand bei ca. 1,04 % p.a. wobei die durchschnittliche Laufzeit ca. 3,7 Jahre beträgt. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig abzuschließende Zinssätze schließen. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. EUR 70,65 Mio. bei einem mit 29,5 % LTV-Niveau.

- Die EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) wird 2028 novelliert. Catella entwickelt das aktuelle Nachhaltigkeitskonzept weiter ein fokussiertes ESG-Scoring-Modell mit höherer Nachvollziehbarkeit, technischer Nachweisbarkeit und regulatorischer Schärfung.
- Asset Management:
 - Nürnberg Kunigundenstraße: 86,1% Vermietungsstand (22 Wohnungen leer). Gegenmassnahmen: Reduktion Mindestmietdauer auf 6 Monate, All-Inclusive-Mieten, Social-Media-Marketing, Aufwertungsmassnahmen (möblierte Dachterrasse, Waschlounge, E-Wallbox-Betreibermodell).
 - Frankfurt Radilostraße: 86,4% Vermietungsstand (zwei Büroeinheiten zu vermieten).
 - Augsburg Franz-Kobinger-Straße: 91,9% Vermietungsstand.
 - Projektentwicklung Heiligenhaus: Der Entwickler GBI meldete im April 2026 Insolvenz an. Bautenstand: ca. 81% (Feb 2026). Nächste Schritte: Detailplanung und Angebotsbeschaffung zur Fertigstellung, Abstimmung mit Förderstellen, Wiederaufnahme Bautätigkeit.
- Performance Ausblick:

Bei angenommener indirekter Rendite (Wertentwicklung) von ca. -5,0% bis 0,0% p.a. und direkter Rendite (Ausschüttung) von ca. 2,5% bis 3,0% p.a. ergibt sich eine BVI-Renditeerwartung von ca. -2,5% bis 3,0% p.a. Die Vermietungsquote soll um +1% bis +2% verbessert werden. Für die Liquiditätsquote wird mittelfristig ein Zielkorridor von ca. 5-10%, für den LTV ca. 25-28% angestrebt.

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

*Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Wertentwicklung nach **BVI-Methode**, 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.*

München, 09.09.2026
Catella Real Estate AG

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. 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 abrufbar sind.