

Investor-Reporting August 2020

Catella BAVARIA

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Sehr geehrte Anleger,

anbei erhalten Sie das Investor-Reporting für den Monat August 2020.

Zum 31. August 2020 endete das Fondsgeschäftsjahr 2019/2020 des Catella BAVARIA. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte das Sondervermögen eine Performance von 2,9%.

Im Berichtsmonat erfolgte die 13. Nachbewertung der Immobilie München, Nymphenburger Straße (+125 TEUR) sowie die 1. Nachbewertung der Immobilie in Fürth (+115 TEUR). Das Immobilienvermögen beläuft sich aktuell auf 110,8 Mio. EUR. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt unverändert rund 28,3%.

Das Portfolio Management ist weiterhin auf der Suche nach geeigneten Immobilien für den CBA, die dem Rendite-Risiko-Profil des Fonds entsprechen.

Bitte Beachten Sie das Sonderreporting zu den Auswirkungen von Covid-19 auf Seite 6.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Henrik Fillibeck
(Vorstand)

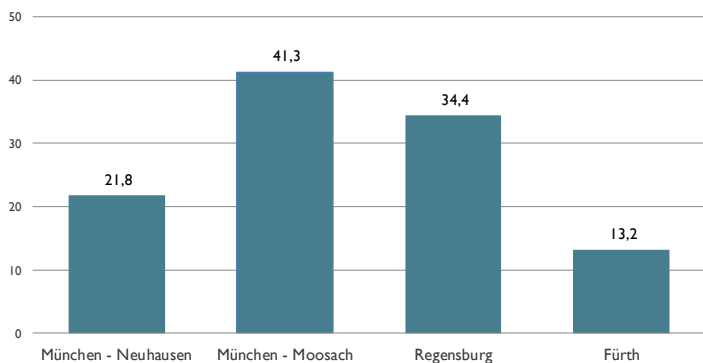
Fabian Pick
(Portfolio Manager)

FONDSKENNZAHLEN PER 31.08.2020

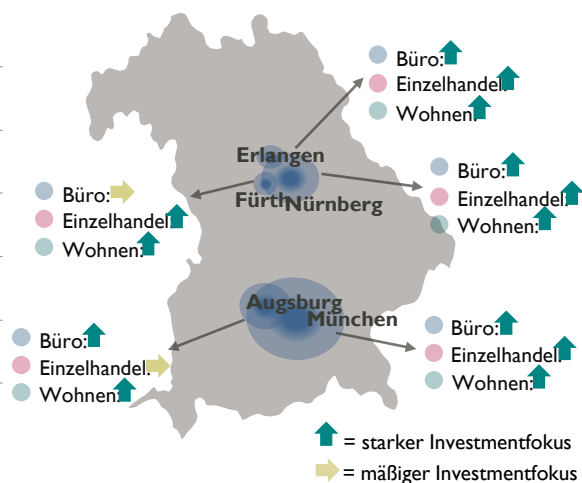
Anteilpreis	10,44 EUR
Nettofondsvermögen	108,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen	110,8 Mio. EUR
Anzahl Objekte	4
Vermietungsquote	96,4%
Fremdfinanzierungsquote	28,3%
Performance YTD-Fonds-GJ (01.09.2019 - 31.08.2020)	2,9%
Performance 12 Monate rollierend	2,9%
Performance IST-Kalenderjahr	1,7%
Performance seit Auflage	8,3%

ALLOKATION DER FONDSIMMOBILIEN

in Mio. EUR



REGIONALE ZIEL-ALLOKATION



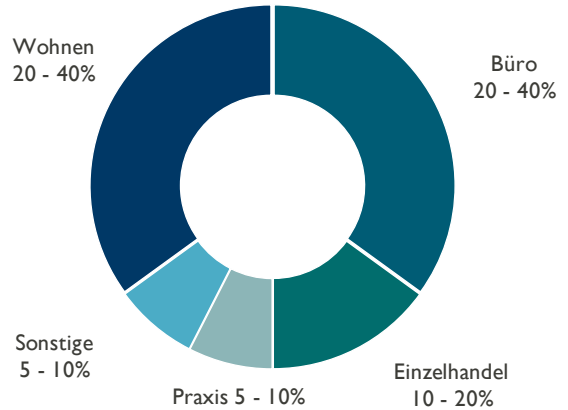
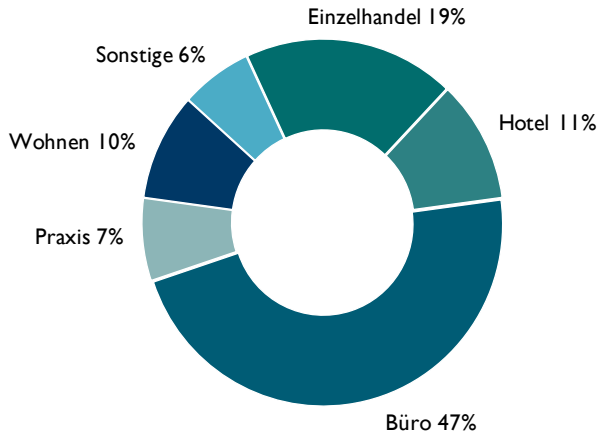
Investor-Reporting August 2020

Catella BAVARIA

SEKTORALE VERTEILUNG DES IST- UND ZIEL-PORTFOLIOS

Ist-Portfolio in % auf Basis der Nettosollmiete*

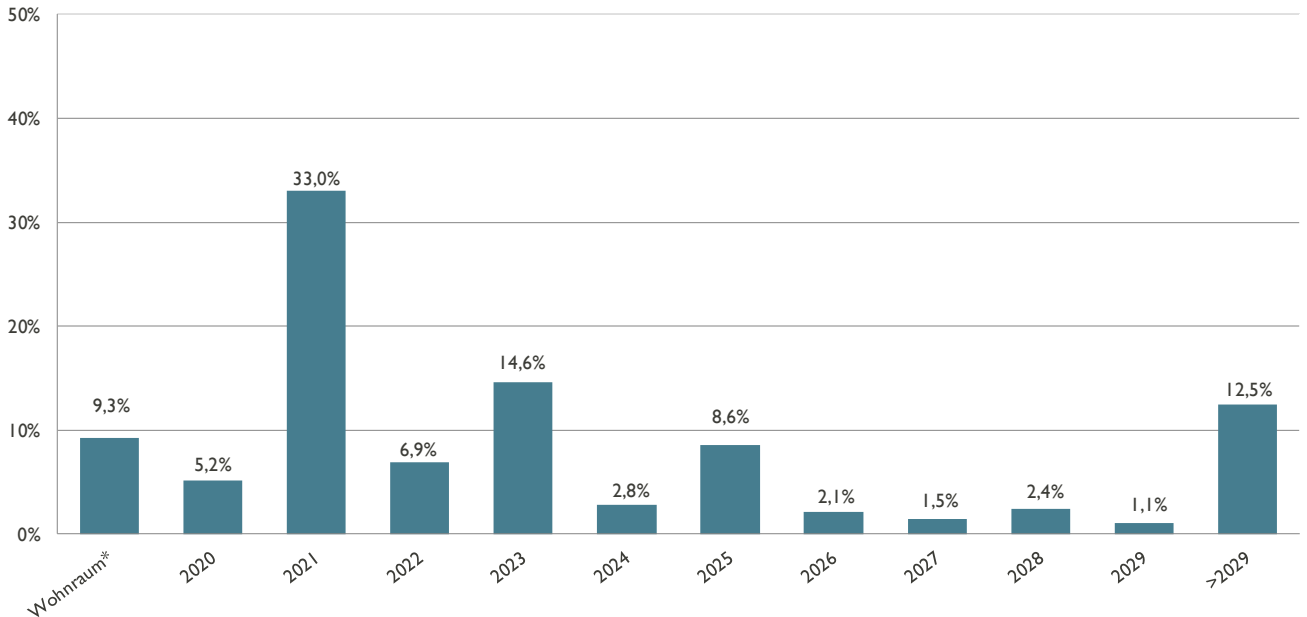
Ziel-Portfolio in % auf Basis der Nettosollmiete*



* Die Ausrichtung des Portfolios erfolgt anhand von Bandbreiten je Sektor, wobei die hier dargestellte sektorale Verteilung angestrebt wird.

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

Nettomieten in % der gesamten Nettomietverträge



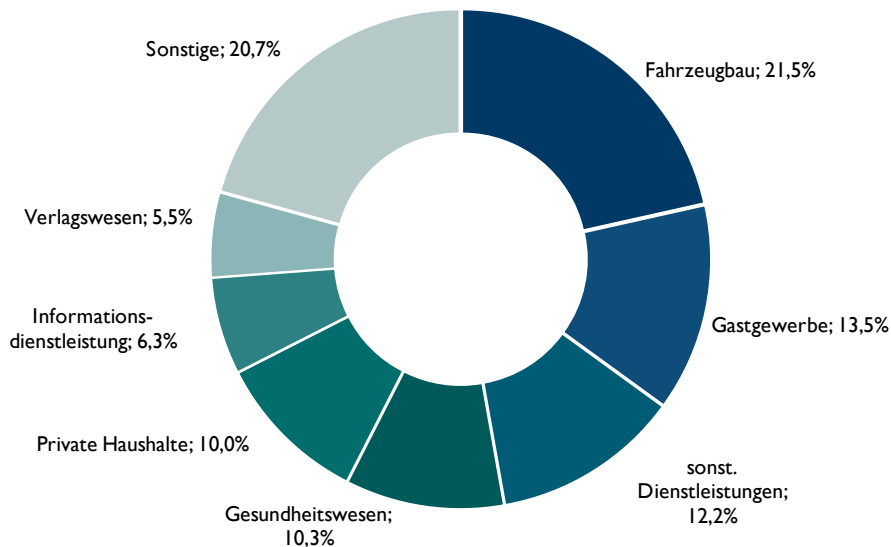
* Wohnraummietverträge werden aggregiert, da diese jederzeit mit gesetzlicher Kündigungsfrist kündbar sind.

Investor-Reporting August 2020

Catella BAVARIA

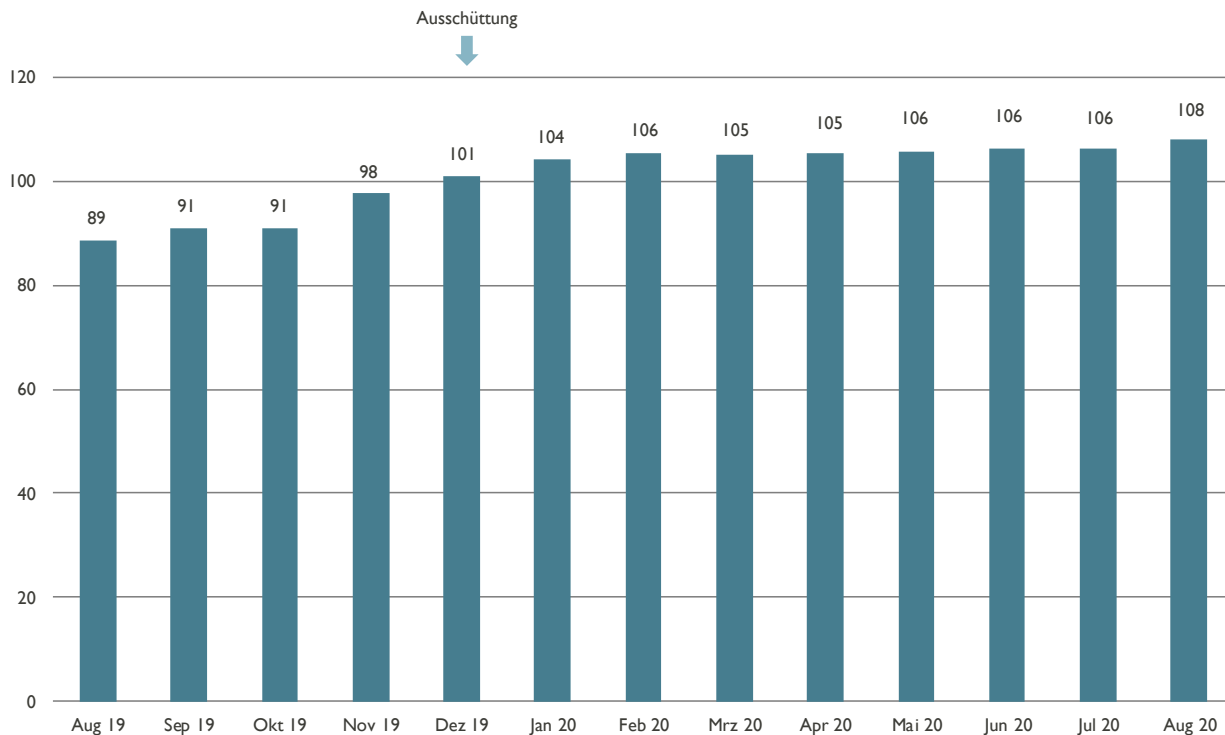
STRUKTUR DER MIETERBRANCHEN

Nettomieten in % der gesamten Nettomieteträge



FONDSVOLUMEN

in Mio. EUR



Investor-Reporting August 2020

Catella BAVARIA

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.08.2020 - 31.08.2020	01.09.2019 - 31.08.2020
	TEUR	TEUR
Immobilien ertrag brutto ¹	416	4.974
Immobilien ertrag netto ²	248	3.308
Beteiligungsertrag netto	0	0
Liquiditätserträge	-3	-101
Zinsertrag aus Gesellschafterdarlehen	0	0
Sonstige Erträge	11	309
Ergebnis vor Finanzierungs- und Verwaltungskosten	256	3.517
Zinsaufwand	-34	-396
Verwaltungskosten ³	-108	-1.035
Ordentlicher Nettoertrag	114	2.086
Immobilien	0	0
Beteiligungen	0	0
Währung	0	0
Realisiertes Ergebnis	0	0
Immobilien	145	820
Beteiligungen	0	0
Währung	0	0
Bewertungsergebnis⁴	145	820

¹ Kaltmiete.

² Kaltmiete abzgl. nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungskosten sowie Kosten der Immobilienverwaltung.

³ Verwaltungskosten sind Kosten auf Ebene des Sondervermögens und beinhalten u.a. Gebühren der Verwaltungsgesellschaft, Honorare für Sachverständige und Prüfer.

⁴ Neben gutachterlichen Bewertungen fließt in das Bewertungsergebnis die Abschreibung der Ankaufsnebenkosten der Immobilien ein.

RISIKOMANAGEMENT

Value at Risk (VaR) [*]			
Konfidenzniveau 1- α	0,99	0,975	0,95
VaR - 10 Tage	0,38%	0,32%	0,26%
VaR - 63 Tage	0,96%	0,80%	0,66%
VaR - 250 Tage	1,92%	1,60%	1,32%

* 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.

Volatilität	
	0,88%



Investor-Reporting August 2020

Catella BAVARIA

FONDSSTRUKTUR

Mindestzeichnungssumme	100.000 EUR
WKN	A2AS90
ISIN	DE000A2AS909
Fondaufgabe	15. Dezember 2016
Geschäftsjahr	01. September bis 31. August
Laufzeit	unbefristet
Ausschüttung	2. Dezember 2019: 0,23 EUR pro Anteil
Zielrendite	3% - 4% p.a. (nach BVI-Methode)
Ausgabeaufschlag	bis zu 5% des Anteilwertes
Rücknahmeabschlag	nein
Verwaltungsgebühr	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)
Umbaugebühr	2,5% (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten und ggf. Grundstücksgestehungskosten)
Verkaufsgebühr	1,0% (Basis: Kaufpreis bzw. Baukosten)
Performancegebühr	20% ab BVI-Rendite (Total Return) >4,5% p.a.
Verwahrstellengebühr	höchstens 0,025% (Basis: Nettoinventarwert), mindestens 45.000 EUR p.a.

KONTAKT

Catella Real Estate AG

T + 49 (0) 89 189 16 65 0

F + 49 (0) 89 189 16 65 466

E office@catella-investment.com

W www.catella.com/immobilienfonds

Fabian Pick | Portfolio Manager | T +49 (0) 89 189 16 65 246 | E fabian.pick@catella-investment.com

Tina Starflinger | Client Relations | T +49 (0) 89 189 16 65 295 | E tina.starflinger@catella-investment.com

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

DISCLAIMER

Die vorliegende Präsentation dient reinen Informationszwecken und stellt keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Die Informationen sind nicht geeignet auf ihrer Grundlage eine konkrete Anlageentscheidung zu treffen. Sie beinhalten keine rechtliche oder steuerliche Beratung.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Dokumentes oder der darin enthaltenen spezifischen Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch Catella Real Estate AG („Catella“).

Soweit in dieser Präsentation Immobilienanlagen textlich oder durch Abbildungen beschrieben sind, die entsprechend der Darstellung nicht zu einem bestehenden Portfolio von Catella gehören, sind diese als beispielhaft für eine mögliche künftige Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Eine Haftung dafür, dass diese Immobilien für Portfolios von Catella erworben werden, wird nicht übernommen.

Aufgezeigte Wertentwicklungen aus der Vergangenheit lassen keine zwingenden Schlüsse auf zukünftige Entwicklungen zu. Bei den dargestellten Anlageprodukten kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger nicht den investierten Betrag im Falle einer Rückgabe oder eines Verkaufes zurück erhält. Soweit Aussagen in dieser Präsentation keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich wesensgemäß, dass diese von den effektiven Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Trotz der sorgfältigen Erstellung dieser Präsentation 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. Vor einer Investitionsentscheidung kontaktieren Sie bitte Ihren Rechtsanwalt und/oder Steuerberater.

Die in dieser Publikation beschriebenen Anlageprodukte können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für bestimmte Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet und/oder unzulässig sein. Anteile an den Anlageprodukten dürfen innerhalb der USA nicht angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Diese Präsentation ist kein Verkaufsprospekt; die Verkaufsprospekte zu den behandelten Anlageprodukten nebst Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München angefordert werden.

Durch die Überlassung der Informationen wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet.



Investor-Reporting August 2020 – Auswirkungen COVID-19

BRANCHENSPEZIFISCHE UND FONDSSPEZIFISCHE BESONDERHEITEN

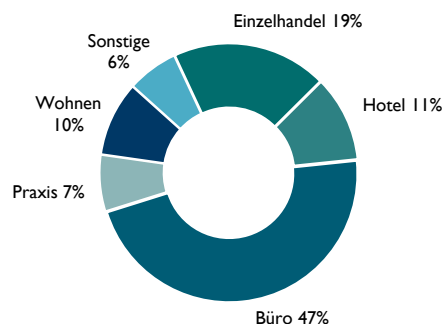
Wir stehen im ständigen Austausch mit unseren Geschäftspartnern (Banken, Mietern, Betreibern, Property Managern, etc.), um eine möglichst realistische Risikoeinschätzung vornehmen zu können. Die frühzeitige Identifikation und die Einleitung von zielgerichteten Maßnahmen zu einer professionellen Bewältigung von Risiken sind wesentlich für den bisherigen und zukünftigen Erfolg des durch die Catella Real Estate AG betreuten Immobilienbestands.

Etwaig eingehende Mietstundungsanfragen aus der Mieterschaft werden im Einzelfall bewertet. Das Asset Management folgt dabei einem klar definierten Prozess, welcher zum einen auf die Bonität des einzelnen Mieters, zum anderen auf Nachweise der entstandenen Notlage abzielt, hierzu gehören insbesondere staatliche Maßnahmen und behördliche Schließungsverfügungen.

Hinsichtlich der Nutzungsarten ist der CBA breit diversifiziert. Insbesondere die Nutzungsarten Einzelhandel (19%) und Hotel (11%) stehen aktuell im Managementfokus. Mit Blick auf die aktuelle Situation konnten die meisten der von Schließungen betroffenen Mieter inzwischen Ihren Geschäftsbetrieb wieder aufnehmen. Die Branchen des nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Non-Food), der Gastronomie, sowie der Hotellerie, unterliegen hierbei jedoch immer noch größeren Einschränkungen aufgrund der bestehenden Hygiene- und Abstandsregelungen.

Die beigefügte Tabelle, weist aus, wie groß der Mietanteil an der Gesamt-Nettosollmiete ist.

Sektorale Allokation auf Basis Nettosollmiete*



*zum Stichtag 31.08.2020: 4.675.939,44 EUR p.a.

Handel & Gastronomie 19,0%		Sonstige 6,4%	
Lebensmittel und täglicher Bedarf	4,7%	Kfz	4,8%
Non-Food	13,4%	Freizeit	0,2%
Gastronomie	0,9%	Lager	0,6%
		Sonstige	0,8%

AUSWIRKUNGEN DER COVID-19 KRISE AUF FONDSEBENE

Faktoren	Beschreibung	31.07.2020	31.08.2020	Einschätzung des Portfoliomanagements	Managementfokus
Liquidität auf Fondsebene	%-Anteil Liquidität am Nettofondsvermögen	22,1%	23,2%	• Ausreichend Liquidität auf Fonds-Ebene	● ● ●
	Absolut	23 Mio. EUR	25 Mio. EUR	• Ausreichend Liquidität auf Fonds-Ebene	● ● ●
Fremdkapitalquote	LTV	28,3%	28,3%	• Aktuell keine Covid-19 bedingten Veränderungen	● ● ●
Leerstand	%-Anteil der Nettosollmiete der Leerstandsflächen an den Gesamt-Nettosollmieten	3,9%	3,6%	• Laufende Nachvermietungsmaßnahmen in den Objekten • Aktuell keine Covid-19 bedingten Veränderungen	● ● ●
Mietrückstand	%-Anteil Miet-Rückstand zur Netto-Sollmiete p.a. auf Fondsebene	13,4%	15,3%	• Davon 9,1% LetoMotel (Bunzlauer Str., München) – Mietstundung • Anstieg u.a. durch Abrechnung der Nebenkosten (Bunzlauer Str., München)	● ● ●
Durchschn. Mietvertrags-Restlaufzeit	WALT in Jahren	4,5 Jahre	4,5 Jahre	• Mietvertragsrestlaufzeit entwickelt sich planmäßig • Aktuell keine Covid-19 bedingten Veränderungen	● ● ●
Zinsänderungsrisiken	Darlehen mit variabler/kurzfristiger Zinsbindung	n.a.	n.a.	• Langfristig abgeschlossene Darlehen bis Fondslaufzeitende	● ● ●
Währungsrisiken	Offenes Fremdwährungsexposure	n.a.	n.a.		n.a.
Anteilscheinrückgaben	Derzeit sind uns keine Rücknahmen bekannt, die über das übliche Maß hinausgehen.				

● ● ● hoch ● ● ● mittel ● ● ● gering



Auf die Erläuterungen auf S. 5 des Reportings wird erneut verwiesen.