



KCD-Catella
Nachhaltigkeit
IMMOBILIEN
Deutschland

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



MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

wir wünschen Ihnen ein gutes und erfolgreiches Jahr 2024.

Anbei erhalten Sie das Investor-Reporting für den Monat Dezember 2023.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 beläuft sich das Immobilienvermögen der elf im Portfolio befindlichen Objekte auf 229,77 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 266,61 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 10,92 EUR.

Das erste Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2023/2024 endete am 31. Dezember 2023. In den ersten sechs Monaten des Fondsgeschäftsjahres ist das Nettofondsvermögen von 277,38 Mio. EUR auf 266,61 Mio. EUR gesunken (-3,9 %). Das Sondervermögen verbuchte in diesem Zeitraum eine Gesamtpformance (BVI-Methode) von -2,4 %. Bedingt durch die Reduzierung des Immobilienvermögens aufgrund der laufenden Nachbewertungen erhöht sich die Fremdfinanzierungsquote von 26,8 % auf aktuell 27,9 %.

Die Monatsperformance (BVI-Methode) beträgt -1,0 %* und ist bedingt durch die quartalsweise Nachbewertung der Objekte München, Hel sinkstraße 45,47,49, Köln, Siegburger Straße 229b und Augsburg, Franz-Kobinger-Straße 5,5a. Die folgende Aufstellung gibt einen tieferen Einblick in die Nachbewertung der genannten Objekte:

- München, Hel sinkstraße 45,47,49: Verkehrswertreduzierung um 1,5 Mio. EUR (-5,7 % des Verkehrswertes); der Jahresrohertrag ist gestiegen, jedoch hat sich der Liegenschaftszins erhöht und der Bodenwert ist gesunken.
- Köln, Siegburger Straße 229b: keine Veränderung im Verkehrswert.
- Augsburg, Franz- Kobinger-Straße: Verkehrswertreduzierung um 1,5 Mio. EUR (-4,2 % des Verkehrswertes); der Liegenschaftszins hat sich erhöht und der Bodenwert ist gesunken.

Hinsichtlich weiterer Akquisitionen sind wir intensiv auf der Suche nach geeigneten Immobilien für das Sondervermögen, welche dem Rendite-Risiko-Profil sowie der geografischen und sektoralen Allokation des Fonds entsprechen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Andreas Wesner
(Vorstandssprecher)

Fabian Herrmann
(Portfolio Manager)

Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 31. Dezember 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 Halte-dauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.*

Eckdaten per 31.12.2023

WKN	A2DHR6	ISIN	DE000A2DHR68
Anteilpreis	10,92 EUR	Umlaufende Anteile	24.424.800 Stück
Nettofondsvermögen	266,61 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	229,77 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	27,9%	Liquiditätsquote	19,9%
Anzahl Objekte	11	WALT ³	6,4 Jahre
Vermietungsquote ¹	97,2%	Mietrückstand ¹	5,5%
Ausschüttung 02.10.2023	0,22 EUR/Anteil		

Performance⁴

Performance aktueller Monat	-1,0%	Performance 12 Monate rollierend ⁵	-3,1%
Performance YTD-Fonds GJ ⁶	-2,4%	Performance IST-Kalenderjahr ⁷	-3,1%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	2,5%	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 WALT: Weighted Average Lease Term – gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge.

⁴ 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.

⁵ 01.01.2023 - 31.12.2023

⁶ 01.07.2023 - 31.12.2023

⁷ 01.01.2023 - 31.12.2023

Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

11

Anzahl Länder AuM

1

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

229,8



- Assets under Management (AuM)
- beurkundet, BNL ausstehend

Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Frankfurt am Main 20,7%
- Nürnberg 17,3%
- Augsburg 14,5%
- Köln 12,9%
- München 10,7%
- Stuttgart 7,5%
- Essen 6,0%
- Ingolstadt 5,4%
- Bremen 5,0%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



- Nürnberg 26,2%
- Frankfurt am Main 16,7%
- Augsburg 11,7%
- Köln 10,3%
- München 8,6%
- Heiligenhaus 7,4%
- Stuttgart 6,0%
- Essen 4,8%
- Ingolstadt 4,3%
- Bremen 4,0%

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

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								
Frankfurt am Main, Friedrich-Ebert-Anlage 36	DE	-	23,0	-	10.10.2023	1,1	100,0	01.05.2017
München, Helsingstraße 45,47,49	DE	-	24,7	-	10.12.2023	0,6	99,8	26.09.2017
Frankfurt am Main, Rödelheimer Bahnweg 19-23	DE	-	12,5	-	10.11.2023	0,8	96,7	20.09.2018
Köln, Siegburger Straße 229b	DE	-	29,5	-	10.12.2023	1,5	99,6	20.09.2018
Frankfurt am Main, Radilostraße 43-47	DE	-	12,4	-	10.11.2023	0,7	93,0	20.09.2018
Stuttgart, Seidenstraße 35	DE	-	17,1	-	25.11.2023	0,8	100,0	05.06.2019
Augsburg, Franz-Kobinger-Straße 5,5a, 7a,9, 9a, 11a	DE	-	33,4	-	10.12.2023	1,9	91,9	01.07.2020
Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71	DE	-	13,8	-	25.11.2023	0,7	100,0	01.10.2021
Bremen, Am Wall 113	DE	-	11,4	-	25.10.2023	0,5	99,3	01.02.2022
Ingolstadt, Stinnesstraße 1	DE	-	12,3	-	25.11.2023	0,6	100,0	01.04.2022
indirekt gehalten								
Nürnberg, Fürther Straße 248a-d,250	DE	-	39,7	-	25.10.2023	2,1	97,0	01.02.2020
Summe			229,8	0,0		11,2		

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

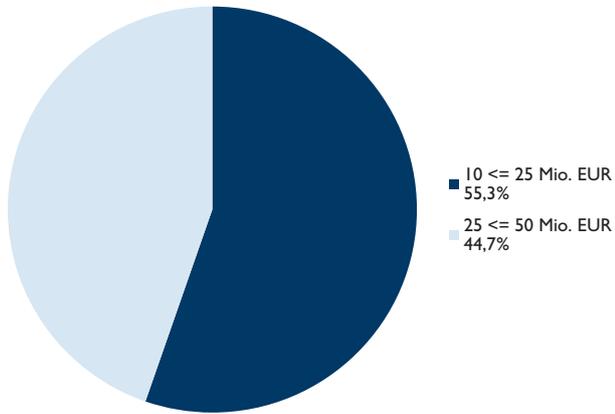
Objekt	Land	Verkehrswert/ Ankaufsgutachten (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Ankaufsgutachten (in Mio. EUR)	Kaufpreis (in Mio. EUR)	Ankaufsbewertung vom	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermie- tungs- stand (in %)	Übergang BNL ² geplant
Projektentwicklungen vor geplantem BNL ²								
Nürnberg, Künigundenstraße 71	DE	-	35,1	35,1	23.02.2022	n/a	n/a	Q3/2024
Heiligenhaus, Frankenstraße/ Hauptstraße	DE	-	21,3	21,3	25.08.2022	n/a	n/a	Q2/2024
Summe			56,4	56,4		-		

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

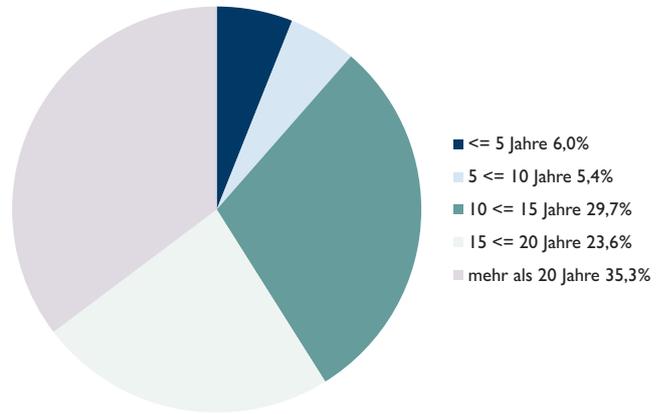
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

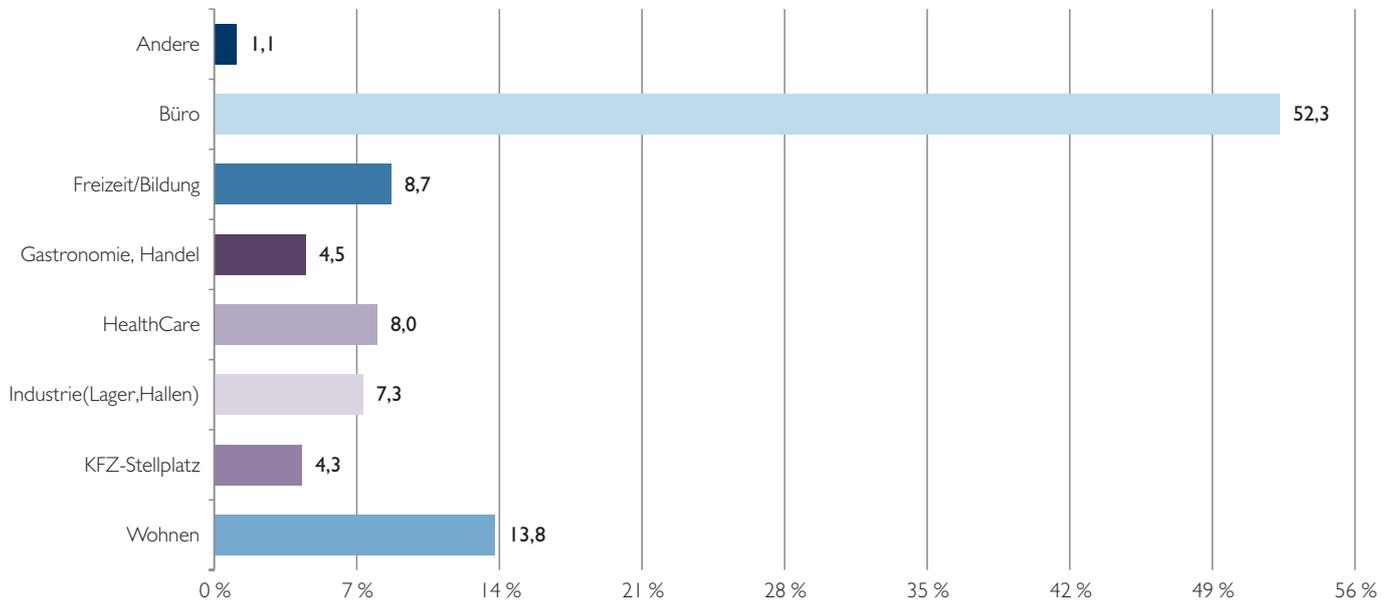
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

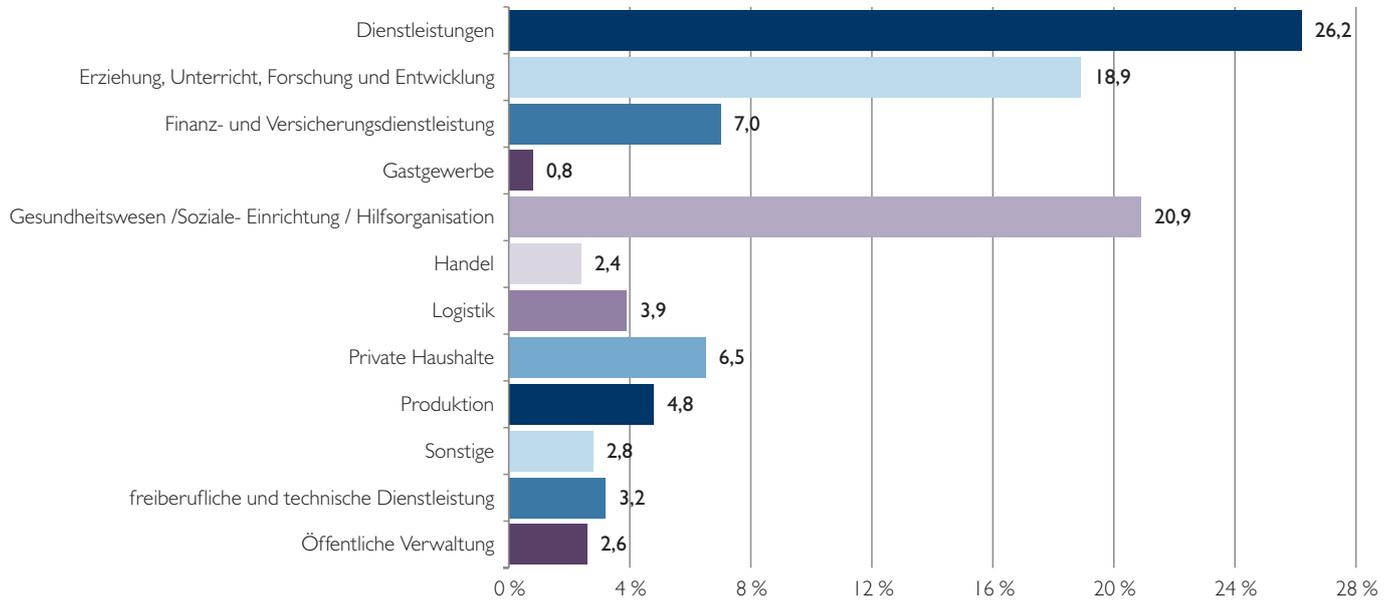
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



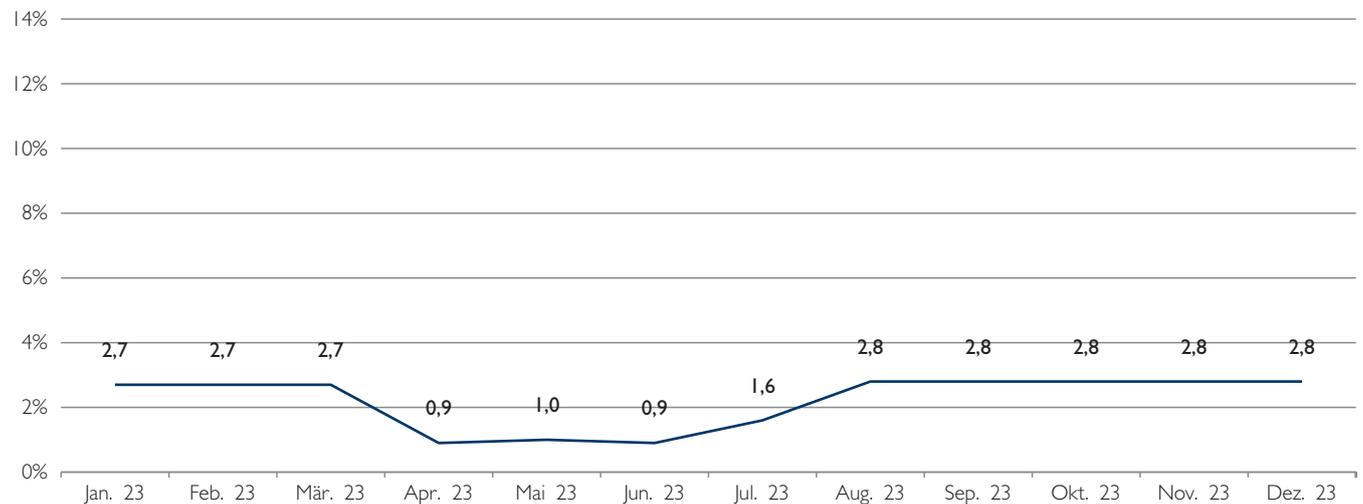
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



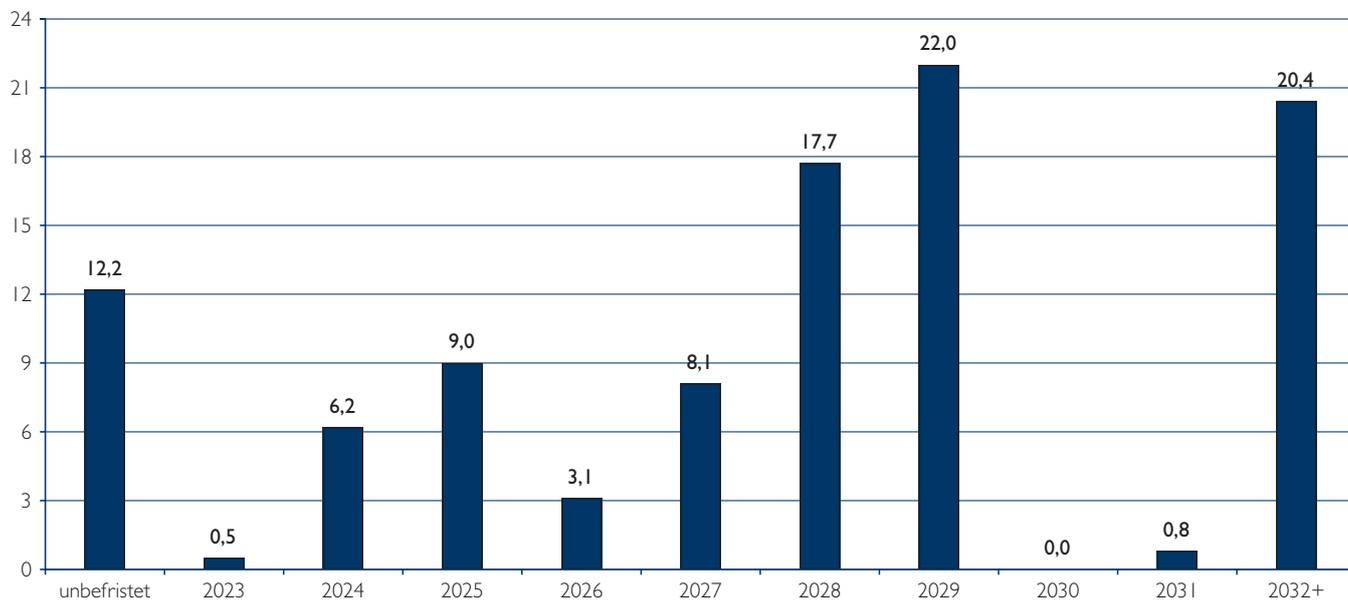
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

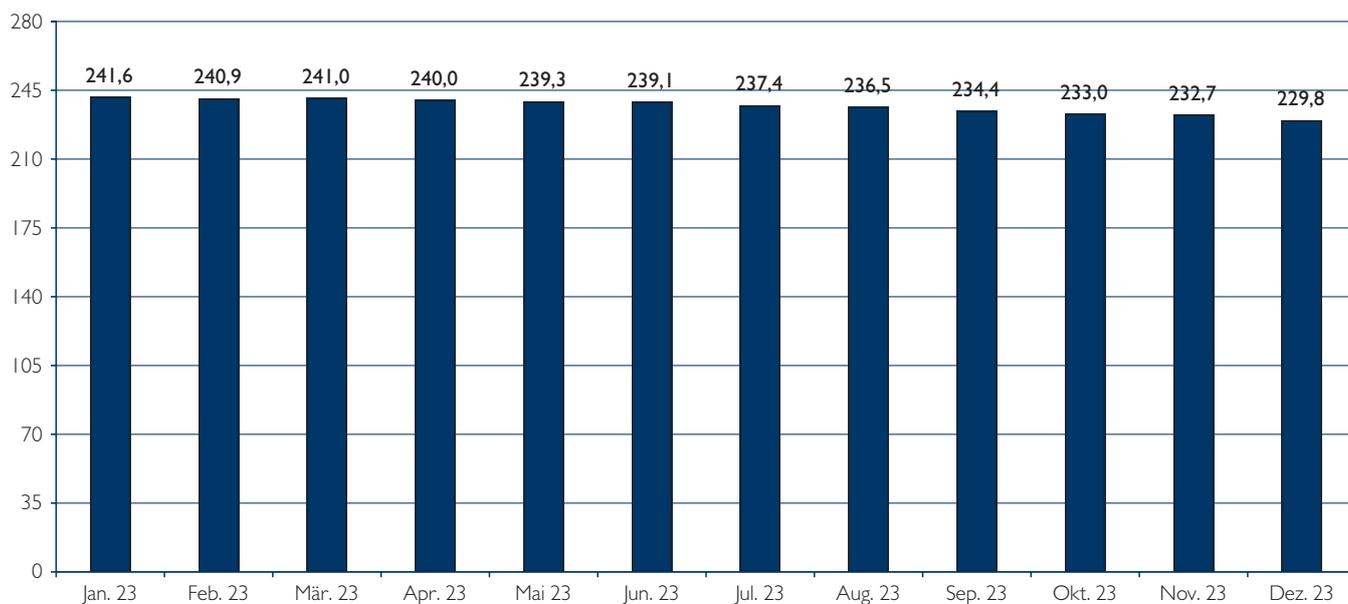
(in % der Nettosollmiete)



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

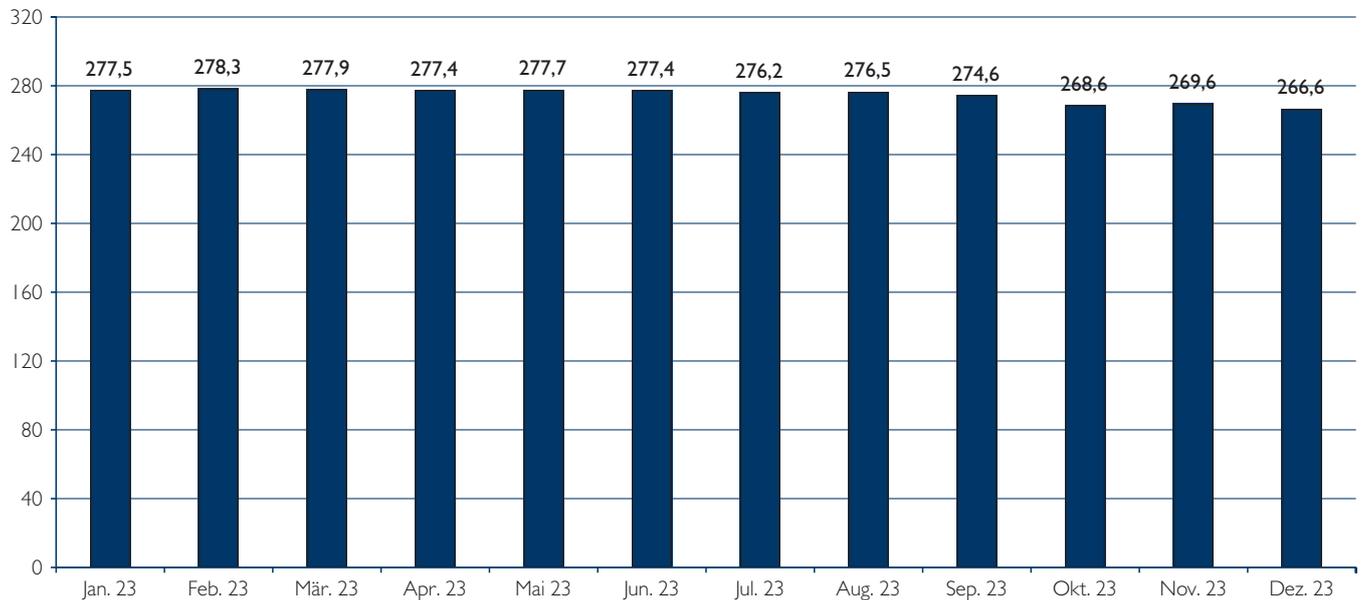
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	190,0	71%
Beteiligungen	30,4	11%
Liquiditätsanlagen ¹	53,0	20%
Sonstige Vermögensgegenstände ²	52,1	20%
Bruttofondsvermögen	325,5	122%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-58,9	-22%
Nettofondsvermögen (NAV)	266,6	100%

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

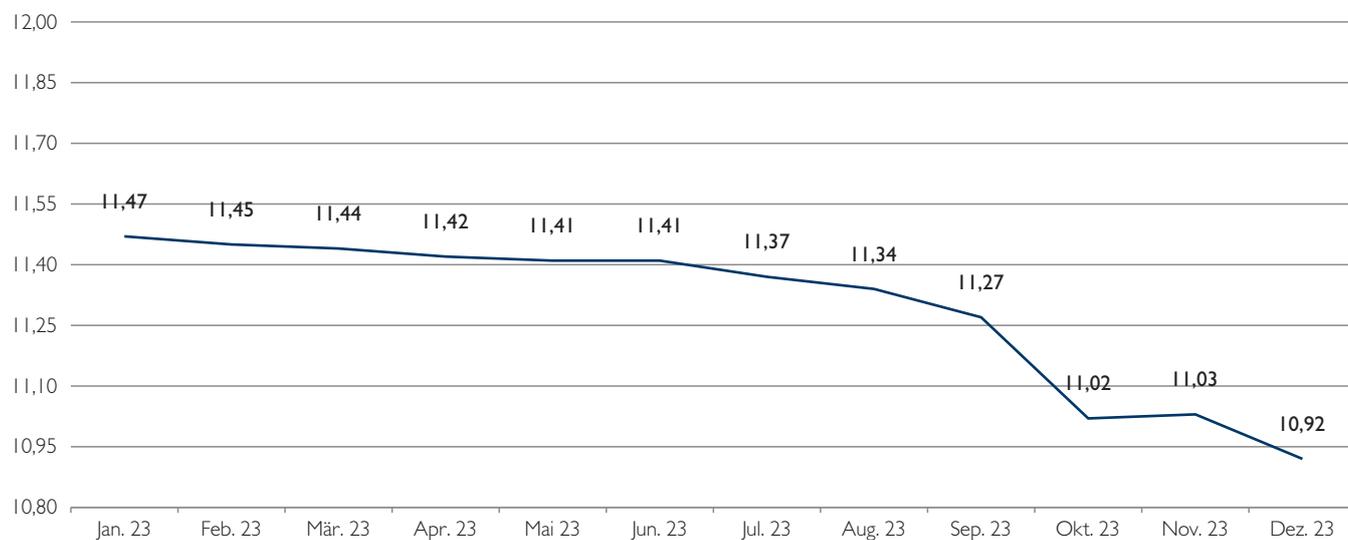
² Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.12.2023 - 31.12.2023	01.07.2023 - 31.12.2023
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	157	991
Sonstige Erträge	61	402
Erträge aus Immobilien	876	5.311
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	264
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	1.095	6.967
Bewirtschaftungskosten	-377	-2.256
Steuern	-1	-21
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-62	-370
Verwaltungskosten	-221	-1.368
Sonstige Aufwendungen	-37	-175
Summe Aufwendungen	-697	-4.190
Ordentlicher Nettoertrag	398	2.777
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	0
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-1	7
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	397	2.785
Nicht realisierte Gewinne	0	0
Nicht realisierte Verluste	-3.131	-8.598
Währungskursveränderungen	0	0
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-3.131	-8.598
Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.735	-5.813

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,22 EUR am 02.10.2023.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut

in EUR

Liquidität auf Fondsebene

Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.480.149,90
Bank im Bistum Essen eG, Essen	18.033.916,67
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.960.941,47
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	14.500.000,00
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	12.000.000,00
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	464.053,97
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	1.147.177,54
Oberbank AG, München	1.421.350,42
Summe	53.007.589,97

Liquidität auf Gesellschaftsebene¹

KCD Beteiligungs GmbH

Oberbank AG, München	16.951,59
----------------------	-----------

KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG

Oberbank AG, München	2.736.941,67
----------------------	--------------

Summe	2.753.893,26
--------------	---------------------

¹ Die Liquidität wird in Höhe der Beteiligungsquote ausgegeben.

Aggregierte Liquidität auf Fonds- und Gesellschaftsebene

Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.480.149,90
Bank im Bistum Essen eG, Essen	18.033.916,67
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.960.941,47
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	14.500.000,00
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	12.000.000,00
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	464.053,97
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	1.147.177,54
Oberbank AG, München	4.175.243,68
Summe	55.761.483,23

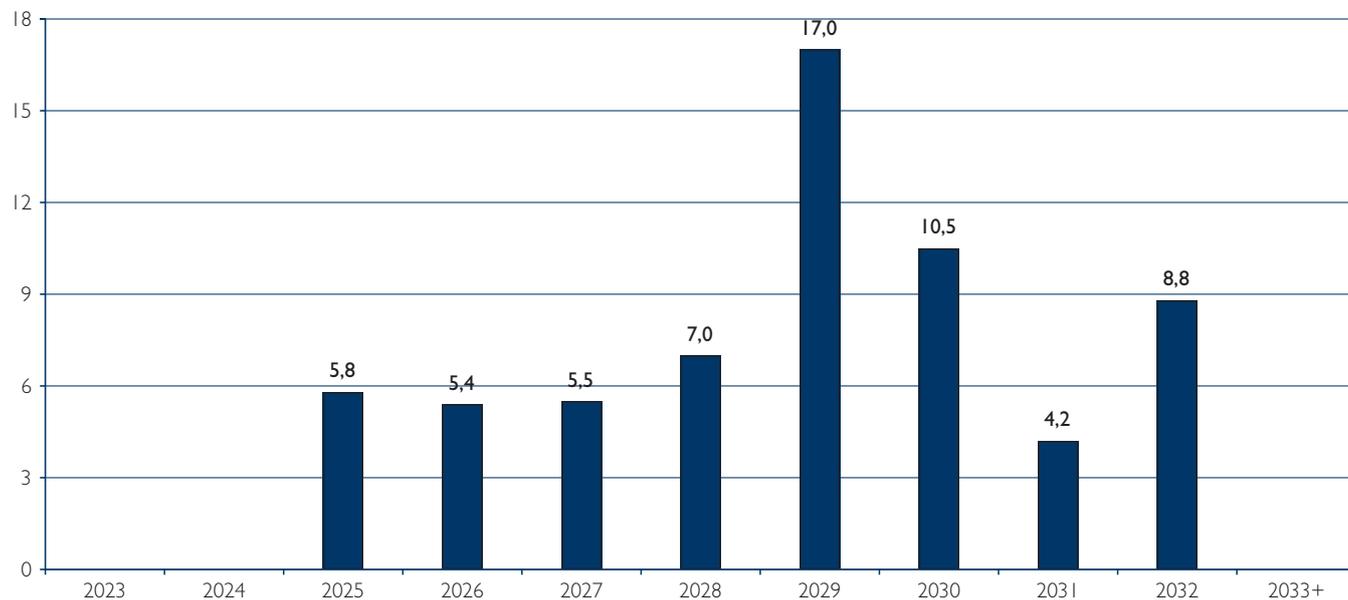
Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
Frankfurt am Main, Friedrich-Ebert-Anlage 36	-	5,8	30.05.2025	F	1,26	30.05.2025
München, Helsinkistraße 45,47,49	-	5,4	30.08.2026	F	1,34	30.08.2026
Frankfurt am Main, Rödelheimer Bahnweg 19-23	-	3,0	30.07.2027	F	1,43	30.07.2027
Köln, Siegburger Straße 229b	-	7,0	30.07.2028	F	1,52	30.07.2028
Frankfurt am Main, Radilostraße 43-47	-	2,5	30.07.2027	F	1,43	30.07.2027
Stuttgart, Seidenstraße 35	-	5,0	30.06.2029	F	0,70	30.06.2029
Augsburg, Franz- Kobinger-Straße 5,5a,7a,9, 9a, 11a	-	10,5	30.06.2030	F	0,55	30.06.2050
Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71	-	4,2	30.09.2031	F	0,63	30.09.2031
Bremen, Am Wall 113	-	5,0	30.01.2032	F	0,62	30.01.2032
Ingolstadt, Stinnesstraße 1	-	3,8	30.03.2032	F	1,03	30.03.2032
Gesamt direkt gehalten		52,2			1,00	
indirekt gehalten						
Nürnberg, Fürther Straße 248a-d,250	-	6,0	30.12.2029	F	0,70	30.12.2029
Nürnberg, Fürther Straße 248a-d,250	-	6,0	30.11.2029	F	0,70	30.11.2049
Gesamt indirekt gehalten		12,0			0,70	
Gesamt		64,2			0,94	
Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung		5,39 Jahre				

¹ FW = Fremdwährung

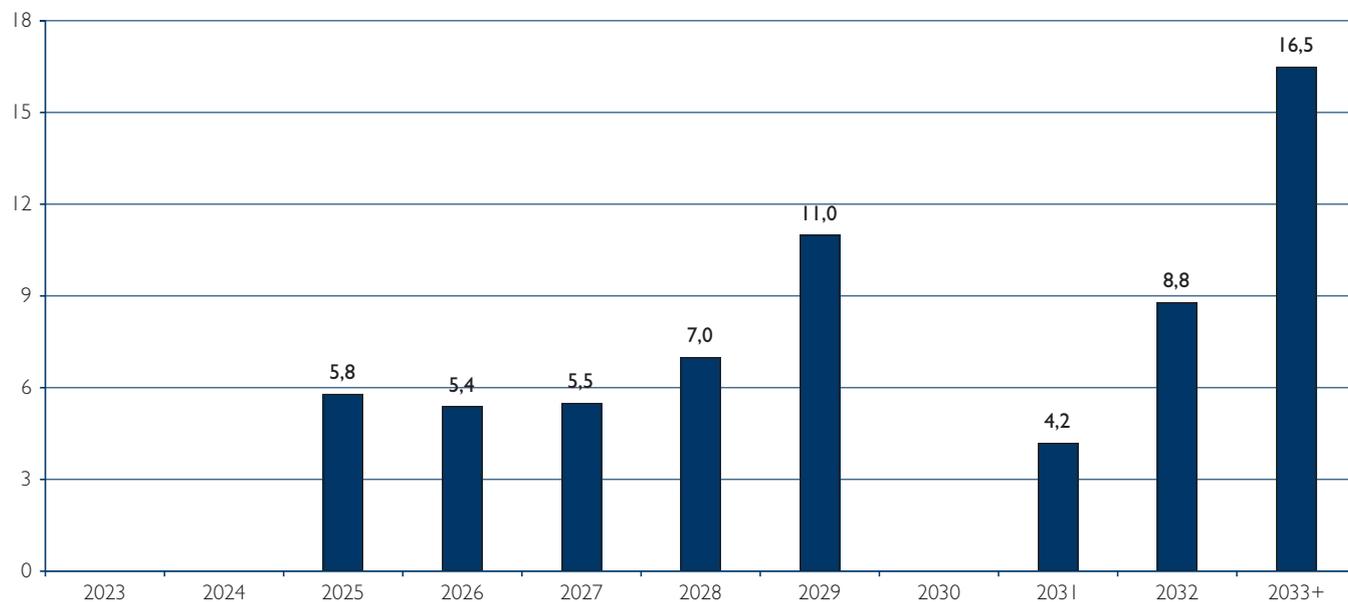
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Risikomanagement

Value at Risk (VaR) ¹			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,0%	99,0%	99,9%
VaR - 10 Tage	0,37%	0,61%	3,90%
VaR - 1 Jahr	0,30%	3,09%	19,59%

Mittelwert	1,96%
-------------------	--------------

Volatilität	1,37%
--------------------	--------------

Value at Risk (VaR) ¹			
alternativer Ansatz			
Zeitraum	von	28.06.2013	
	bis	31.12.2023	
Wochen		504	
Mittelwert		0,334712	
Standardabweichung		0,683299	
Risikokennzahl		0,710836	

Solvabilität²	107,73%
---------------------------------	----------------

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.

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

Nadine Herrmann Client Relations

E nadine.herrmann@catella-investment.com T +49 172-318 11 94

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 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.