



CATELLA

KCD-Catella
Nachhaltigkeit
IMMOBILIEN
Deutschland

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 30. NOVEMBER 2021

MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

anbei erhalten Sie das Investor-Reporting für den Monat November 2021.

Zum Stichtag 30. November 2021 beläuft sich das Immobilienvermögen der neun im Portfolio befindlichen Objekte auf 205,02 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 230,71 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 11,09 EUR. Der Anstieg des Nettofondsvermögens gegenüber dem Vormonat ist bedingt durch den am 25. November 2021 erfolgten Cash Call.

Im Objekt Frankfurt/Main, Radilostraße konnte die Leerstandfläche (rd. 680 m²) erfolgreich an ein Bankhaus vermietet werden. Hierdurch reduziert sich die Leerstandsquote auf Portfolioebene von 1,6% im Vormonat auf nunmehr 0,9%.

Ferner wurde der Bau des neuen Parkhauses in Nürnberg, Fürther Straße „Auf AEG Südwest“ erfolgreich fertiggestellt. Derzeit werden die neuen Stellplätze an die Mieter übergeben und die Außenflächen angelegt.

Im Berichtsmonat konnten zudem die Ankaufsprüfungen unter Exklusivität für zwei weitere Liegenschaften gestartet werden. Bei dem ersten Objekt handelt es sich um eine Büroimmobilie im Zentrum von Bremen. Die Immobilie wurde 2020 umfangreich saniert und ist vollständig an mehrere Gewerbemietler vermietet. Die Unterzeichnung des Kaufvertrages ist noch im Dezember 2021 vorgesehen.

Bei der zweiten Liegenschaft handelt es sich um ein projektiertes Wohngebäude in Heiligenhaus mit insgesamt 75 Wohneinheiten, wovon 50% öffentlich gefördert sind (Mietpreisbindung 25 Jahre). Die Unterzeichnung des Kaufvertrages ist für Ende Q1 2022 vorgesehen. Die Fertigstellung des Objektes soll in Q3 2023 erfolgen. Beide Ankäufe würden die Ziel-Nutzungsarten „Büro“ und „Wohnen“ entsprechend der Fondsstrategie weiter ausbauen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Jürgen Werner
(Vorstand)

Thomas Kübler
(Portfolio Manager)

Eckdaten per 30.11.2021

WKN	A2DHR6	ISIN	DE000A2DHR68
Anteilpreis	11,09 EUR	Umlaufende Anteile	20.800.049 Stück
Nettofondsvermögen	230,71 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	205,02 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	27,0%	Liquiditätsquote	25,6%
Anzahl Objekte	9	CVA-Charge ³	n/a
Vermietungsquote ¹	99,1%		
Ausschüttung 01.10.2021	0,20 EUR/Anteil		

Performance⁴

Performance aktueller Monat	0,2%	Performance 12 Monate rollierend ⁶	3,1%
Performance YTD-Fonds GJ ⁵	1,8%	Performance IST-Kalenderjahr ⁷	3,0%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	3,2%		

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 CVA: Credit Valuation Adjustment.

⁴ Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

⁵ 01.07.2021 - 30.11.2021

⁶ 01.12.2020 - 30.11.2021

⁷ 01.01.2021 - 30.11.2021

Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

9

Anzahl Länder AuM

1

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

205,0



Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ Frankfurt/Main 22,2% ■ Nürnberg 19,7% ■ Augsburg 17,2%
■ Köln 13,1% ■ München 12,1% ■ Stuttgart 8,9% ■ Essen 6,8%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen



■ Frankfurt/Main 22,2% ■ Nürnberg 19,7% ■ Augsburg 17,2%
■ Köln 13,1% ■ München 12,1% ■ Stuttgart 8,9% ■ Essen 6,8%

Aktuelles Portfolio – Überblick

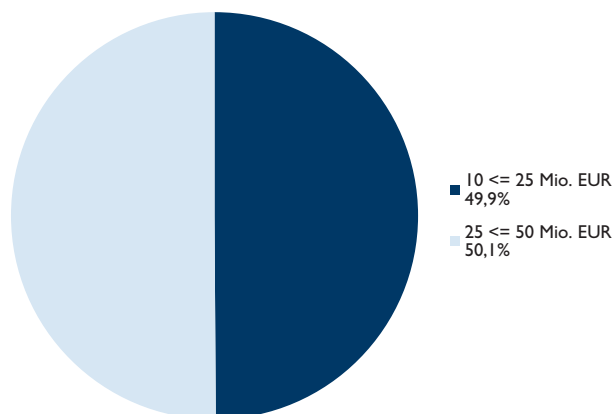
Objekt	Land	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis Projekt- entwicklung (in Mio. EUR)	letzte Bewertung am	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermietungs- stand (in %)	Übergang BNL ²
direkt gehalten								
Frankfurt/Main, Friedrich-Ebert-Anlage 36	DE	-	23,5	-	10.10.2021	1,0	100,0	01.05.2017
München, Helsinkistr. 45, 47, 49	DE	-	24,7	-	10.09.2021	0,6	99,6	26.09.2017
Frankfurt/Main, Rödelheimer Bahnweg 19-23	DE	-	11,8	-	10.09.2021	0,7	97,4	20.09.2018
Köln, Siegburger Str. 229b	DE	-	26,9	-	10.09.2021	1,3	99,7	20.09.2018
Frankfurt/Main, Radilostraße 43-47	DE	-	10,3	-	10.09.2021	0,6	99,7	20.09.2018
Stuttgart, Seidenstraße 35	DE	-	18,2	-	25.11.2021	0,7	100,0	05.06.2019
Augsburg, Franz-Kobinger-Str./Färberstr.	DE	-	35,3	-	25.09.2021	1,7	100,0	01.07.2020
Essen, Friedrich-Ebert-Str. 71	DE	-	13,9	-	25.11.2021	0,6	100,0	01.10.2021
indirekt gehalten								
Nürnberg, Fürther Str./Muggenhofer Str. 248,250ff	DE	-	40,4	-	25.10.2021	1,9	97,1	01.02.2020
Summe			205,0	0,0		9,2		

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

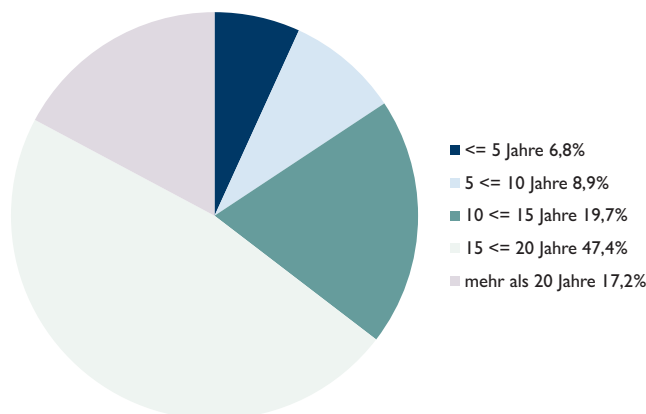
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

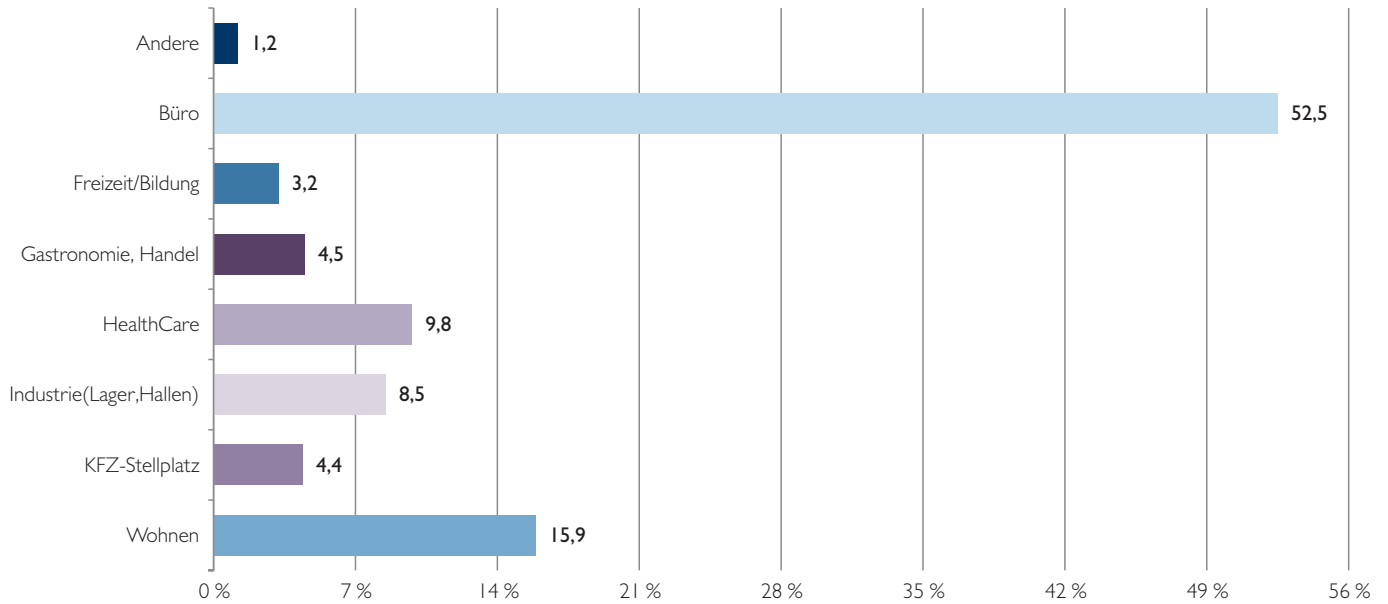
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

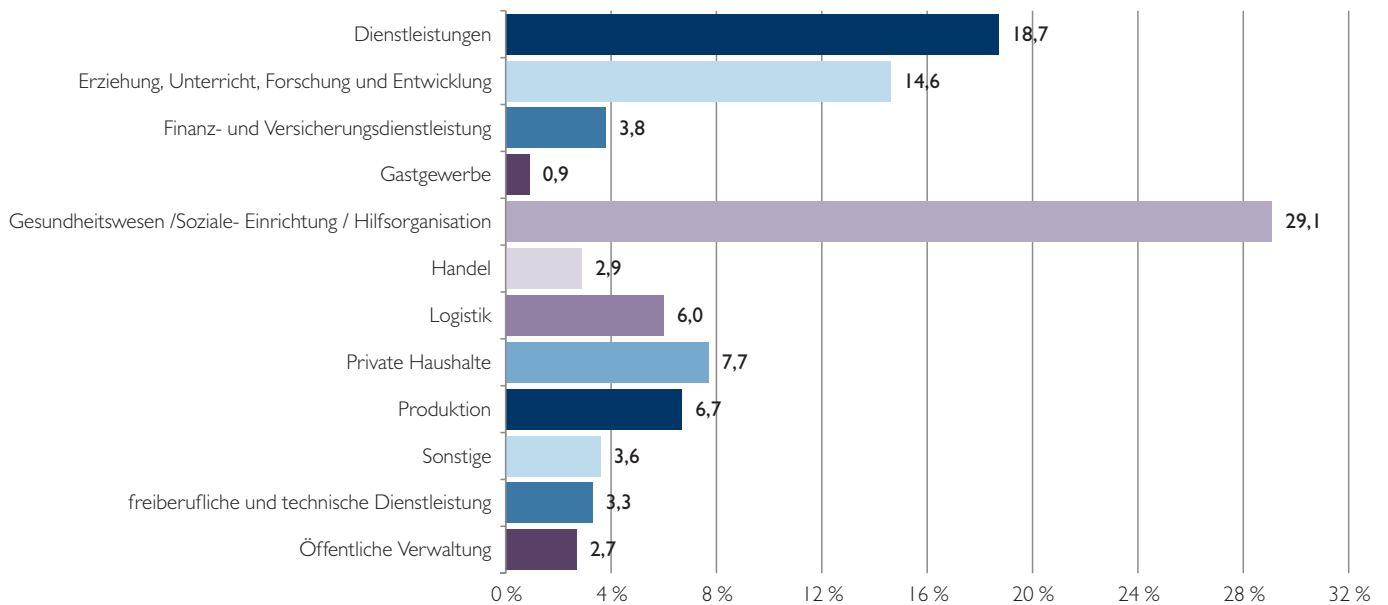
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



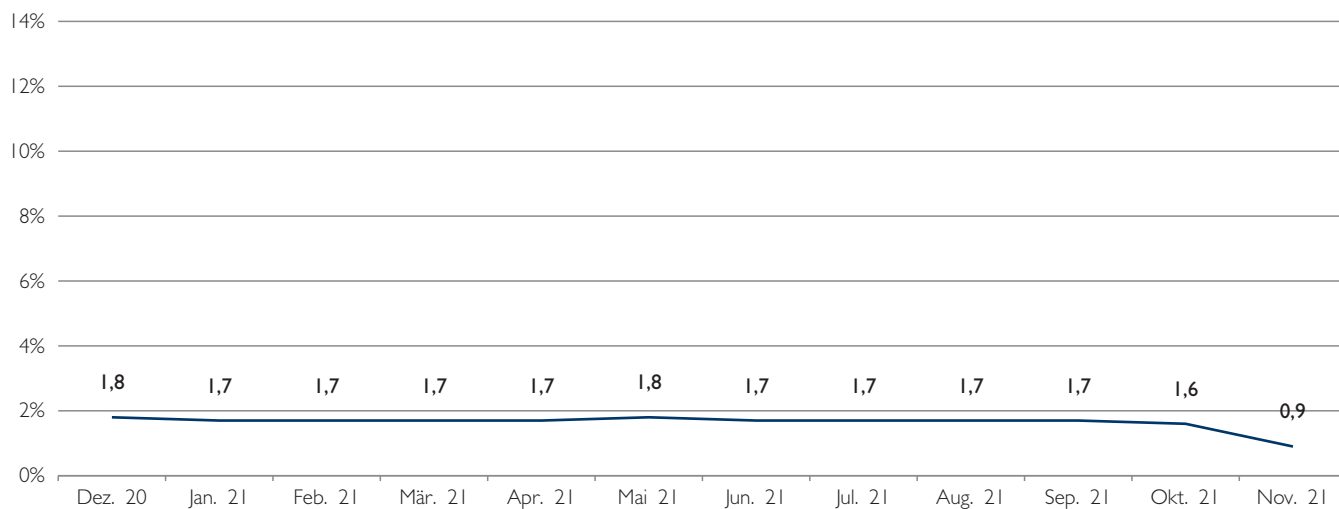
Struktur der Mieterbranchen

(in % der gesamten Nettosollmiete)



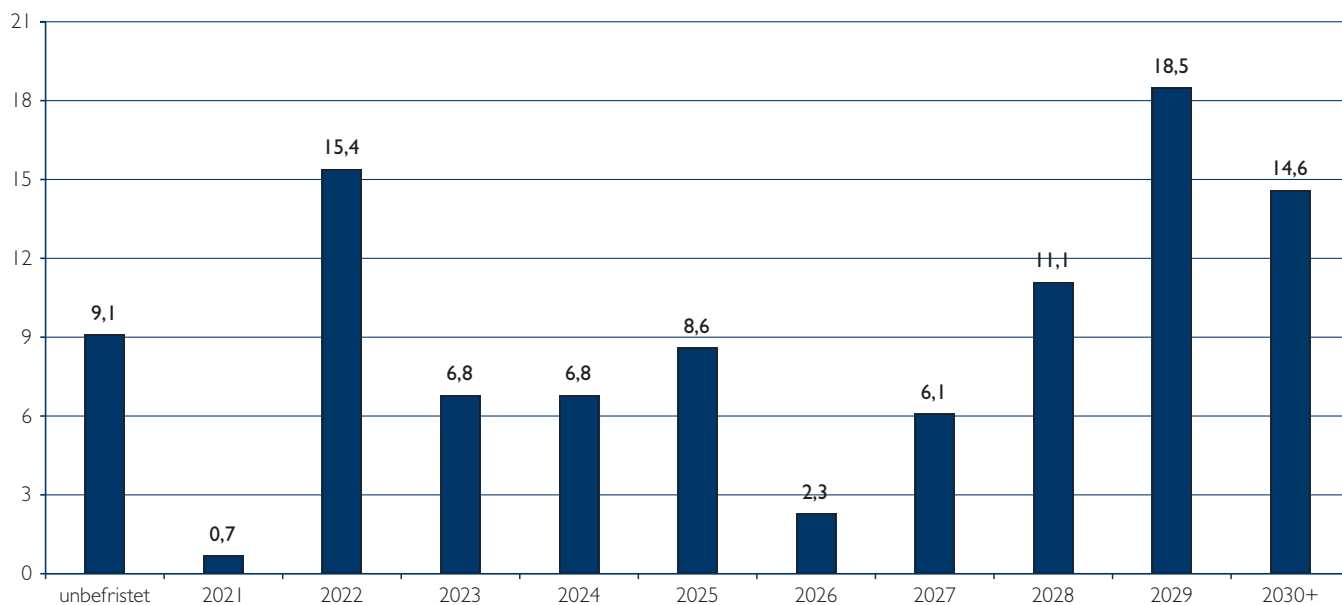
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

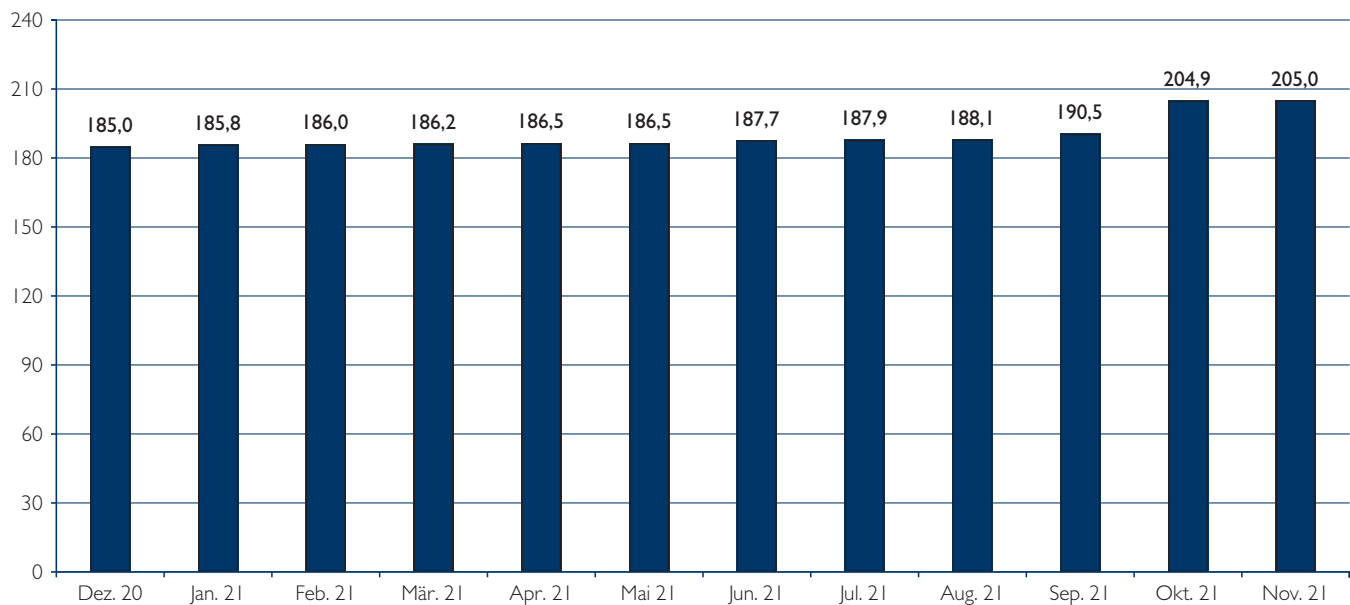
(in % der Nettosollmiete)



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

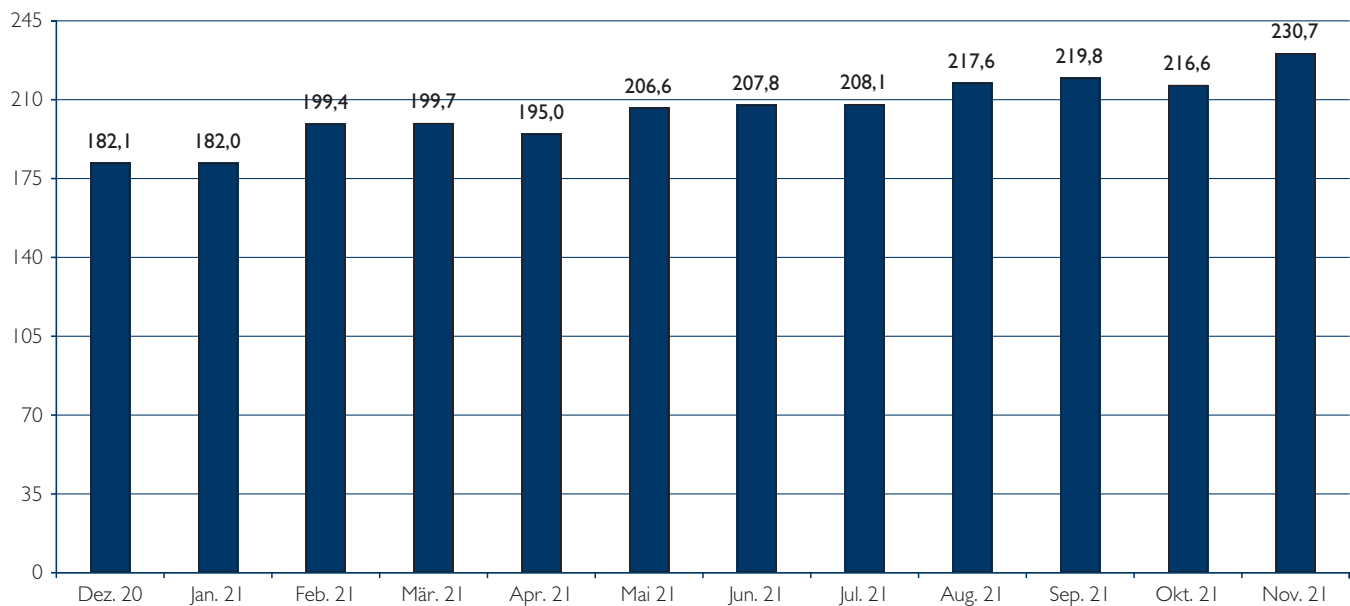
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	164,6	71%
Beteiligungen	31,7	14%
Liquiditätsanlagen ¹	59,0	26%
Sonstige Vermögensgegenstände ²	26,0	11%
Bruttofondsvermögen	281,3	122%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-50,6	-22%
Nettofondsvermögen (NAV)	230,7	100%

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

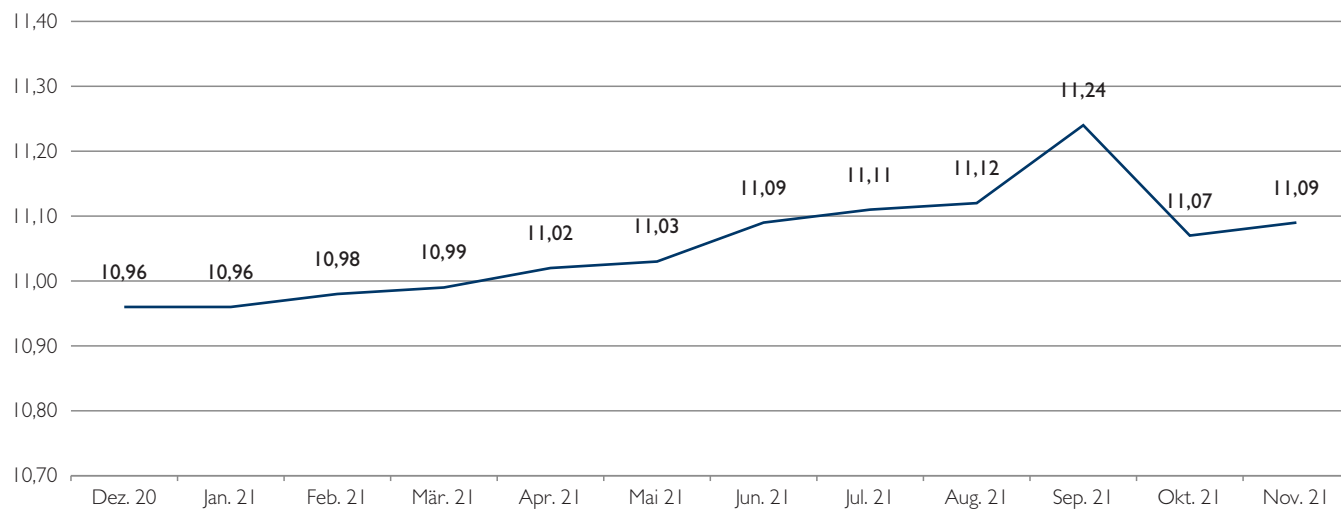
² Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.11.2021 - 30.11.2021	01.07.2021 - 30.11.2021
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	-7	-134
Sonstige Erträge	1	6
Erträge aus Immobilien	758	3.673
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	752	3.545
Bewirtschaftungskosten	-239	-1.272
Steuern	-13	-13
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-37	-180
Verwaltungskosten	-192	-912
Sonstige Aufwendungen	-4	-85
Summe Aufwendungen	-486	-2.462
Ordentlicher Nettoertrag	266	1.082
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	0
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	88	116
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	355	1.199
Nicht realisierte Gewinne	183	3.321
Nicht realisierte Verluste	-2	-6
Währungskursveränderungen	0	0
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	180	3.314
Ergebnis des Geschäftsjahres	535	4.513

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,20 EUR am 01.10.2021.

Liquidität

Kreditinstitut	in EUR
Liquidität auf Fondsebene	
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	2.452.635,24
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	10.448.542,69
Aareal Bank AG, Wiesbaden	18.003.784,72
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	17.248.554,26
Oberbank AG, München	10.894.330,33
Summe	59.047.847,24
Liquidität auf Gesellschaftsebene¹	
KCD Beteiligungs GmbH	
Oberbank AG, München	11.693,20

KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG

Oberbank AG, München	1.423.163,91
Summe	1.434.857,11

¹ Die Liquidität wird in Höhe der Beteiligungsquote ausgegeben.

Aggregierte Liquidität auf Fonds- und Gesellschaftsebene

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	2.452.635,24
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	10.448.542,69
Aareal Bank AG, Wiesbaden	18.003.784,72
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	17.248.554,26
Oberbank AG, München	12.329.187,44
Summe	60.482.704,35

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
Frankfurt/Main, Friedrich-Ebert-Anlage 36	-	5,8	30.05.2025	F	1,26	30.05.2025
München, Helsinkistr. 45, 47, 49	-	5,4	30.08.2026	F	1,34	30.08.2026
Frankfurt/Main, Rödelheimer Bahnweg 19-23	-	3,0	30.07.2027	F	1,43	30.07.2027
Köln, Siegburger Str. 229b	-	7,0	30.07.2028	F	1,52	30.07.2028
Frankfurt/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- Str./ Färberstr.	-	10,5	30.06.2030	F	0,55	30.06.2050
Essen, Friedrich-Ebert-Str. 71	-	4,2	30.09.2031	F	0,63	30.09.2031
Gesamt direkt gehalten		43,4			1,04	
indirekt gehalten						
Nürnberg, Fürther Str./ Muggenhofer Str 248,250ff	-	6,0	30.12.2029	F	0,70	30.12.2029

Finanzierungen

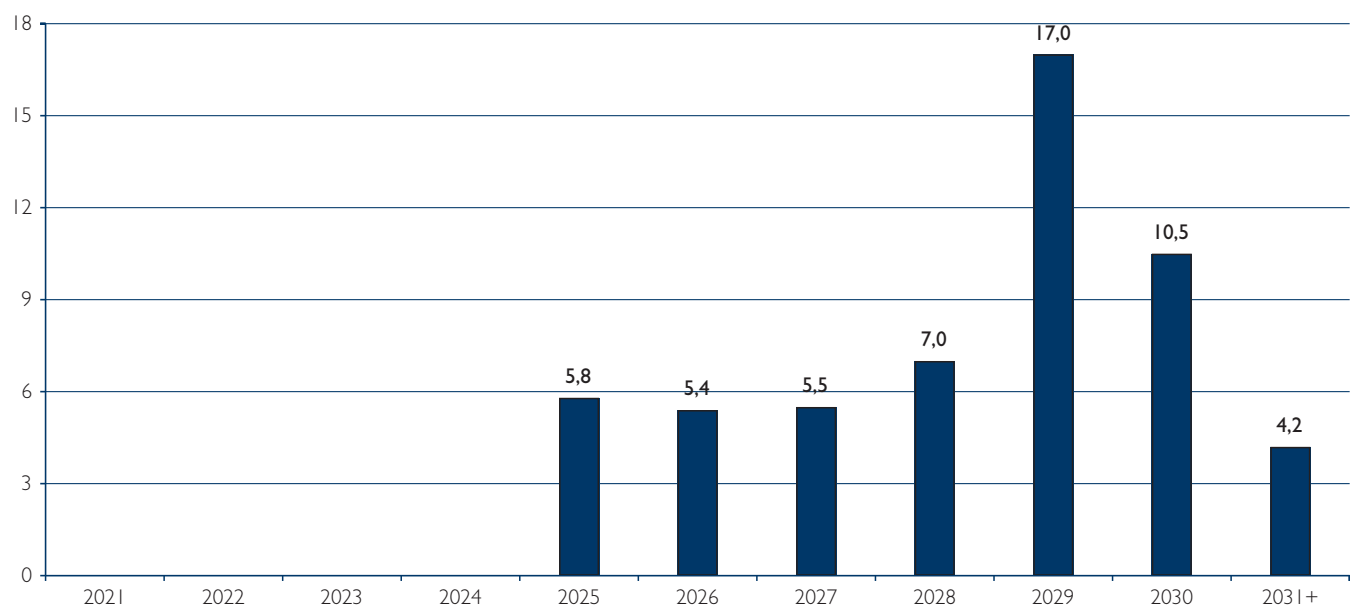
Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
Nürnberg, Fürther Str./ Muggenhofer Str 248,250ff	-	6,0	30.11.2029	F	0,70	30.11.2049
Gesamt indirekt gehalten		12,0			0,70	
Gesamt		55,4			0,96	

Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung	7,03 Jahre
--	-------------------

¹ FW = Fremdwährung

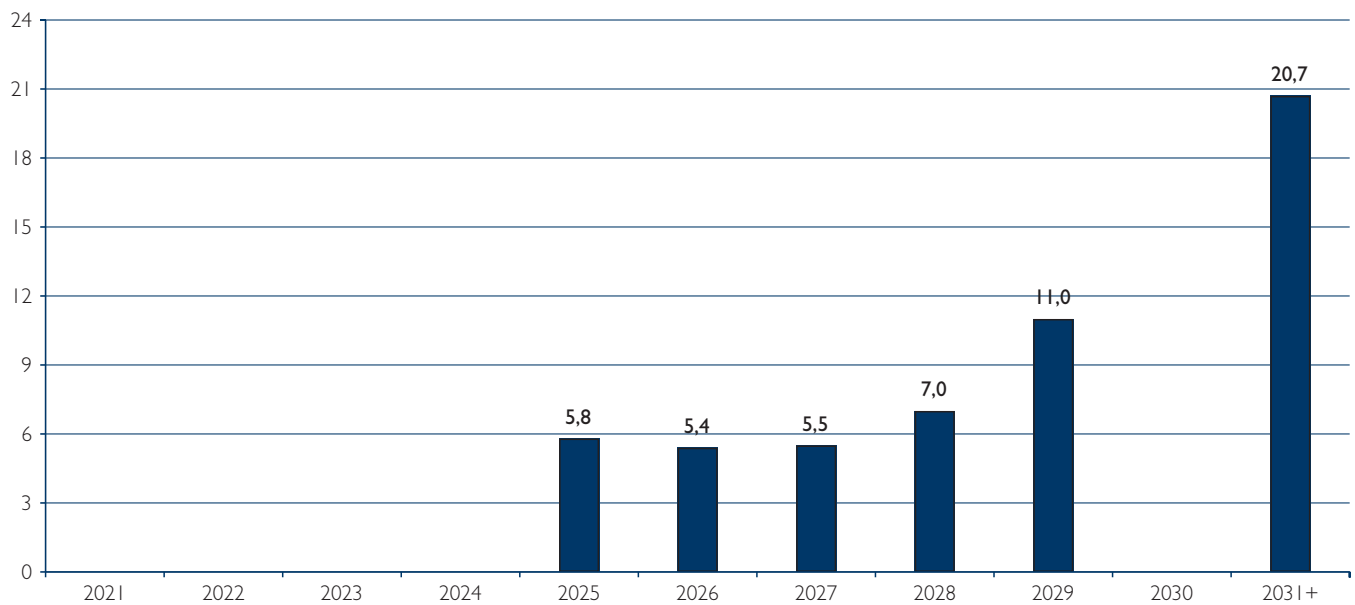
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(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 Days	0,61%	0,96%	1,34%
VaR 252 Days	0,24%	3,26%	3,99%

Eigenkapitalabzugsquote ²	n.a.
--------------------------------------	------

Volatilität	2,53%
-------------	-------

Value at Risk (VaR) ¹		
Zeitraum	von	28.06.2013
	bis	30.11.2021
Wochen		404
Mittelwert		0,400213
Standardabweichung		0,713204
Risikokennzahl		0,741946

Solvabilität ³	101,46%
---------------------------	---------

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 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.

³ Zur Erfüllung der Anforderungen nach Art. 132 Abs. 4 CRR verweisen wir auf die detaillierten Berechnungen in der Anlage zum Monatsreporting.

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

Thomas Kübler	Portfolio Manager	E thomas.kuebler@catella-investment.com	T +49 (0) 89 189 16 65 285
Fabian Herrmann	Portfolio Manager	E fabian.herrmann@catella-investment.com	T +49 (0) 89 189 16 65 270
Antonia Ewert	Client Relations	E antonia.ewert@catella-investment.com	T +49 (0) 89 189 16 65 213

DISCLAIMER

Die vorliegende Darstellung 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. 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 den jeweils gültigen Wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht (falls letzterer aktueller ist). Der jeweils gültige Verkaufsprospekt sowie die jeweils gültigen Wesentlichen Anlegerinformationen 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 Reporting 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 können 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.