



KCD-Catella
Nachhaltigkeit
IMMOBILIEN
Deutschland

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 30. NOVEMBER 2025



MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

anbei erhalten Sie das Investor-Reporting für den Monat November 2025.

Zum Stichtag 30. November 2025 beläuft sich das Immobilienvermögen der zwölf im Portfolio befindlichen Objekte auf 245,17 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 233,11 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 9,93 EUR.

Die Monatsperformance* (BVI-Methode) beträgt 0,00 % u.a. bedingt durch den ordentlichen Nettoertrag als auch die quartalsweise Nachbewertung der Objekte Frankfurt am Main, Rödelheimer Bahnweg 19-23, Frankfurt am Main, Radilostraße 43-47, Stuttgart, Seidenstraße 35, Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71, Ingolstadt, Stinnesstraße 1 und Nürnberg, Kunigundenstraße 71.

Die folgende Aufstellung gibt einen tieferen Einblick in die Nachbewertung der genannten Objekte:

- Frankfurt am Main, Rödelheimer Bahnweg 19-23: Verkehrswerterhöhung um 15 TEUR (0,1 %); der Jahresrohertrag ist leicht gestiegen.
- Frankfurt am Main, Radilostraße 43-47: Verkehrswertreduzierung um 25 TEUR (-0,2 %); der Jahresrohertrag sowie der Ansatz für Betriebskosten sind leicht gestiegen.
- Stuttgart, Seidenstraße 35: Verkehrswerterhöhung um 25 TEUR (0,2 %); der Jahresrohertrag ist leicht gestiegen.
- Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71: keine Änderung
- Ingolstadt, Stinnesstraße 1: keine Änderung
- Nürnberg, Kunigundenstraße 71: Verkehrswertreduzierung um 200 TEUR (-0,7 %); der Jahresrohertrag ist leicht gestiegen und der Bodenwert wurde reduziert.

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.

Olena Posiko

(Vorstand)

Fabian Herrmann

(Fund Manager)

Soffern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 30. November 2025 (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 30.11.2025

WKN	A2DHR6	ISIN	DE000A2DHR68
Anteilpreis	9,93 EUR	Umlaufende Anteile	23.466.109 Stück
Nettofondsvermögen	233,11 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	245,17 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	28,8%	Liquiditätsquote	14,0%
Anzahl Objekte	12		
Vermietungsquote ¹	94,8%		
Ausschüttung 01.10.2025	0,27 EUR/Anteil		

Performance³

Performance aktueller Monat	0,00%	Performance 12 Monate rollierend ⁴	-0,58%
Performance YTD-Fonds G ⁵	-0,10%	Performance IST-Kalenderjahr ⁶	-0,78%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	1,46%	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-Bruttosollmiete.

² Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

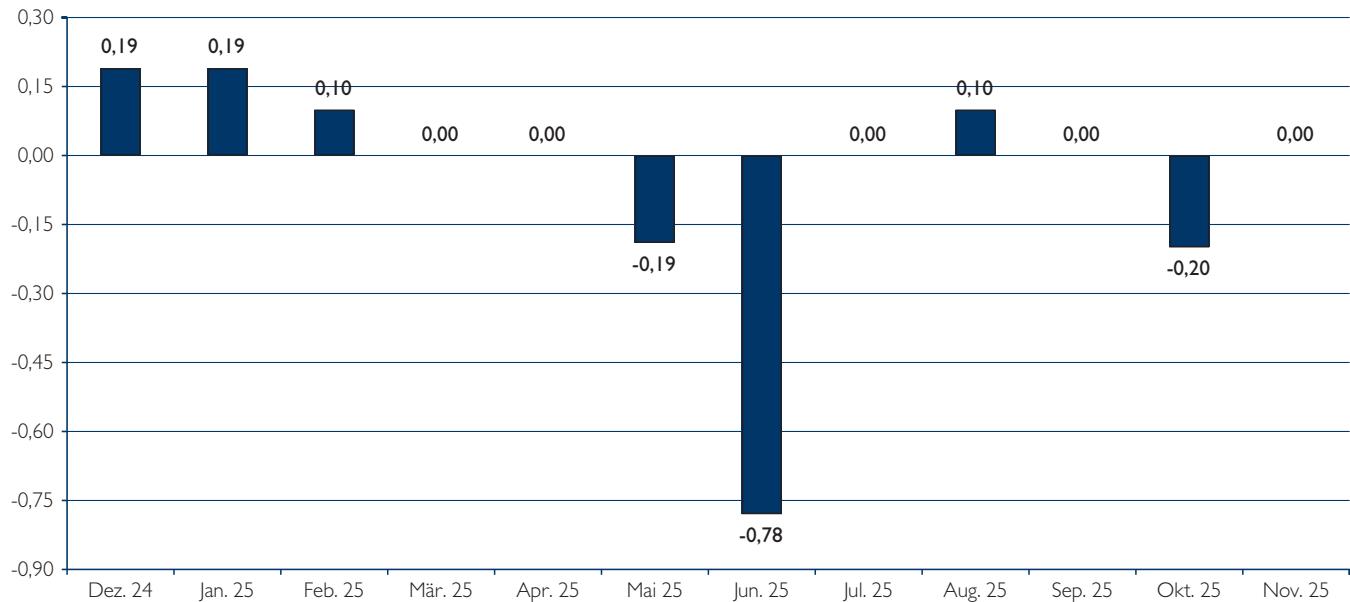
³ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) 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.

⁴ 01.12.2024 - 30.11.2025

⁵ 01.07.2025 - 30.11.2025

⁶ 01.01.2025 - 30.11.2025

BVI-Rendite in %- monatlich¹



¹ 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.

Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

12

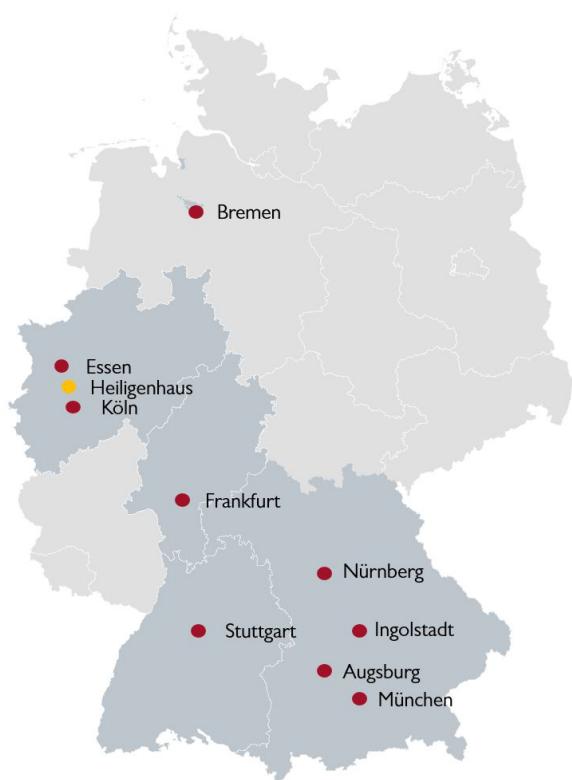
Anzahl Länder AuM

1

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

245,2

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



Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Nürnberg 27,5% ■ Frankfurt am Main 18,4%
- Augsburg 12,7% ■ Köln 11,8% ■ München 9,2%
- Stuttgart 6,6% ■ Essen 5,1% ■ Ingolstadt 4,8% ■ Bremen 3,9%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



- Nürnberg 25,1% ■ Frankfurt am Main 17,0%
- Augsburg 11,7% ■ Köln 10,9% ■ München 8,5%
- Heiligenhaus 8,0% ■ Stuttgart 6,1% ■ Essen 4,7%
- Ingolstadt 4,4% ■ Bremen 3,6%

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	-	20,9	-	10.10.2025	1,2	100,0	01.05.2017
München, Helsinkistraße 45,47,49	DE	-	22,6	-	10.09.2025	0,7	99,7	26.09.2017
Frankfurt am Main, Rödelheimer Bahnweg 19-23	DE	-	12,5	-	10.11.2025	0,8	90,0	20.09.2018
Köln, Siegburger Straße 229b	DE	-	29,0	-	10.09.2025	1,6	99,7	20.09.2018
Frankfurt am Main, Radiostraße 43-47	DE	-	11,8	-	10.11.2025	0,7	86,2	20.09.2018
Stuttgart, Seidenstraße 35	DE	-	16,2	-	25.11.2025	0,8	100,0	05.06.2019
Augsburg, Franz- Kobinger-Straße 5,5a, 7a,9, 9a,11a	DE	-	31,2	-	10.09.2025	1,9	91,7	01.07.2020
Essen, Friedrich-Ebert-Straße 71	DE	-	12,5	-	25.11.2025	0,8	100,0	01.10.2021
Bremen, Am Wall 113	DE	-	9,5	-	25.10.2025	0,5	95,5	01.02.2022
Ingolstadt, Stinnesstraße 1	DE	-	11,9	-	25.11.2025	0,6	100,0	01.04.2022
Nürnberg, Kunigundenstraße 71	DE	-	30,4	-	10.11.2025	1,2	97,2	15.08.2024

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
--------	------	--	---	---	------------------------	---	--------------------------------------	------------------------------

indirekt gehalten								
Nürnberg, Fürther Straße 248a-d,250	DE	-	36,7	-	25.10.2025	2,2	89,0	01.02.2020
Summe			245,2	0,0		13,0		

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

Objekt	Land	Verkehrswert/ Ankaufs- gutachten (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Ankaufs- gutachten (in Mio. EUR)	Kaufpreis (in Mio. EUR)	Ankaufs- bewertung vom	Nettosollmiete p.a. (in Mio. EUR)	Vermie- tungs- stand (in %)	Übergang BNL ² geplant
--------	------	--	---	----------------------------	------------------------------	---	--------------------------------------	---

Projektentwicklungen vor geplantem BNL²

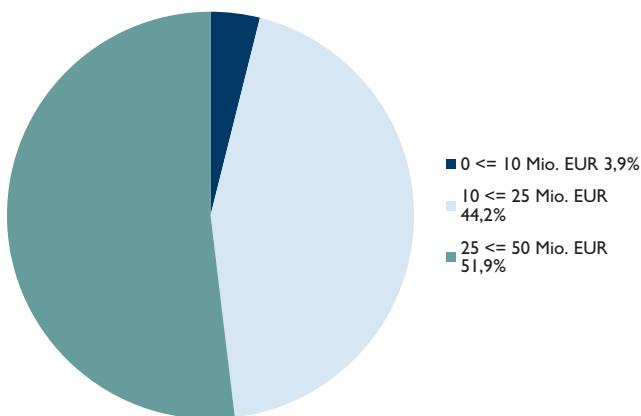
Heiligenhaus , Frankenstraße/ Haupt- straße	DE	-	21,3	21,3	25.08.2022	n/a	n/a	Q2/2026
Summe			21,3	21,3		-		

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

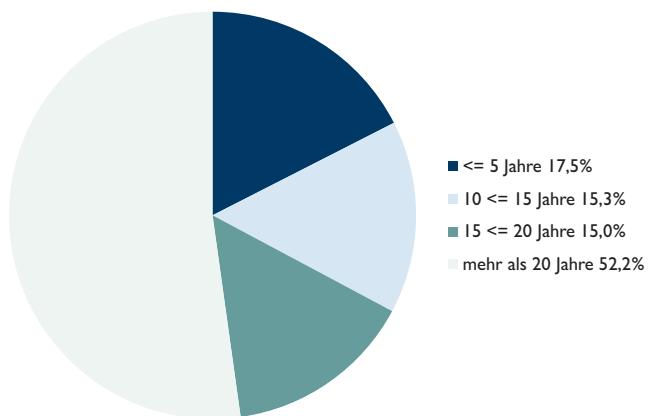
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

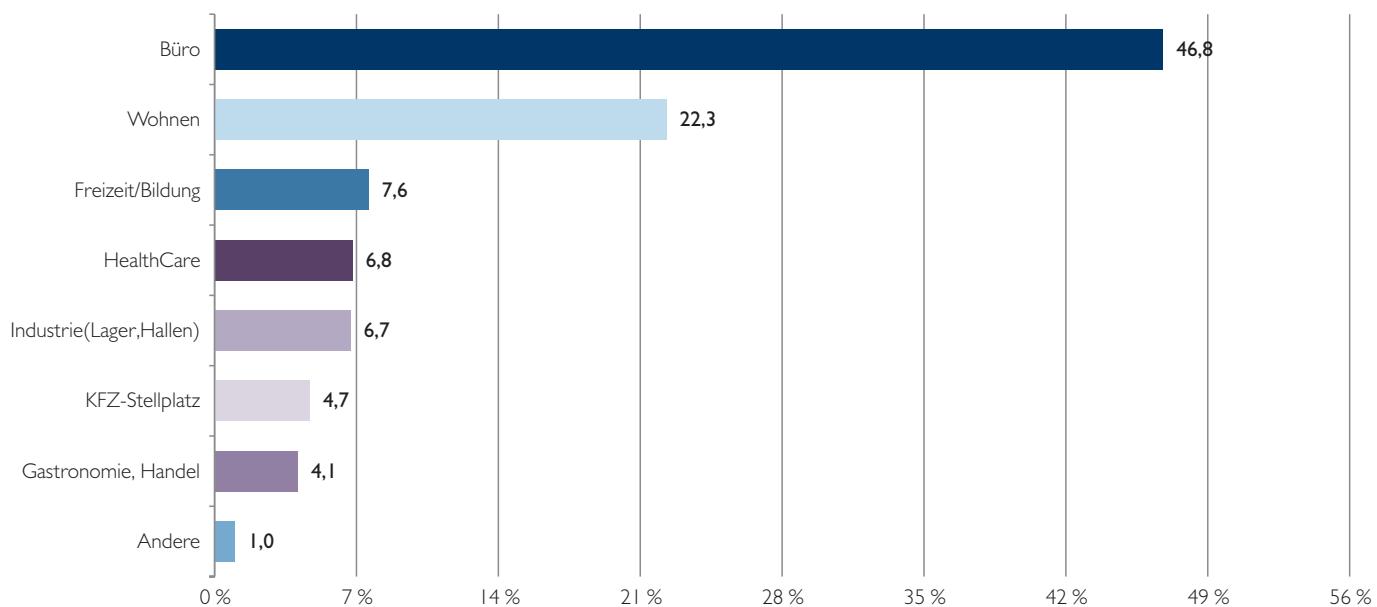
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

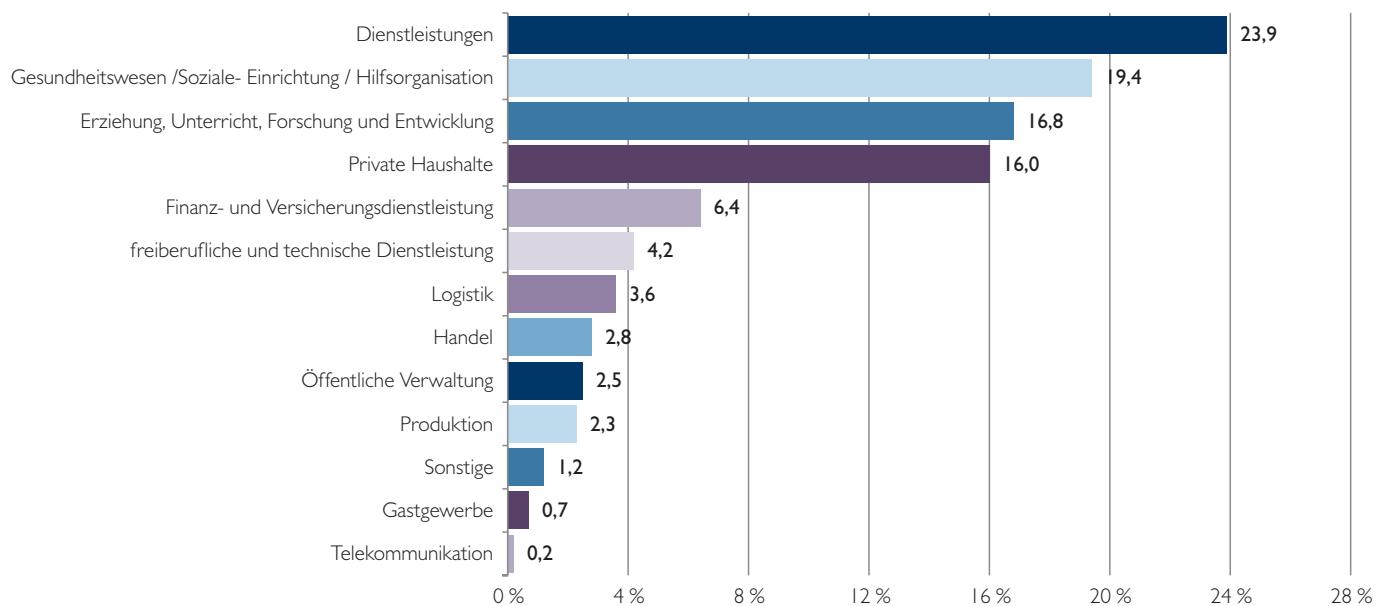
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



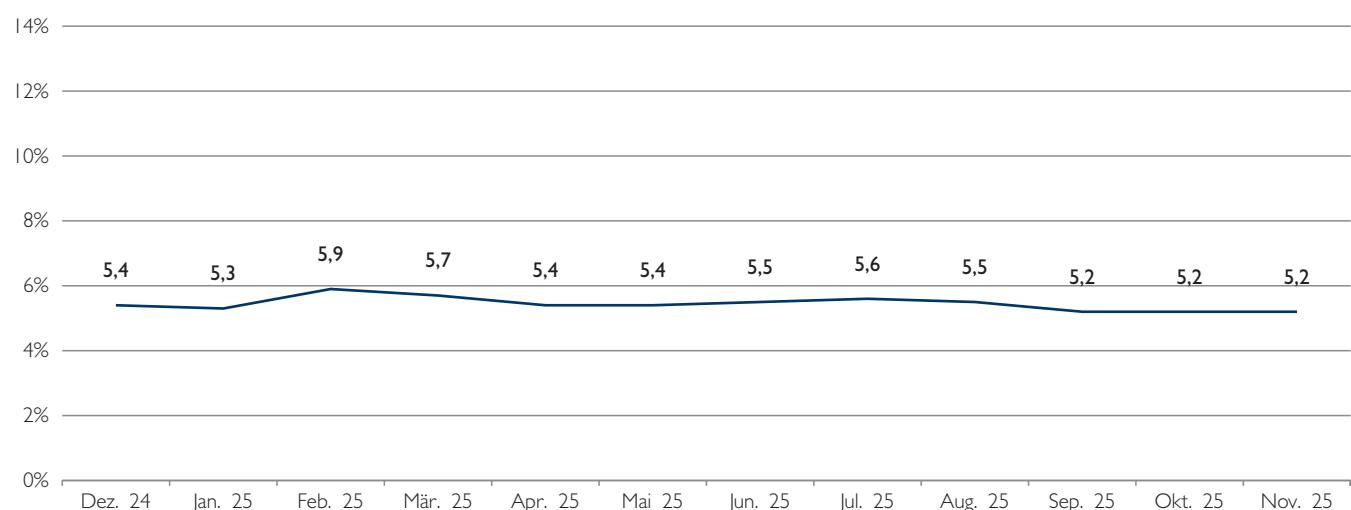
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



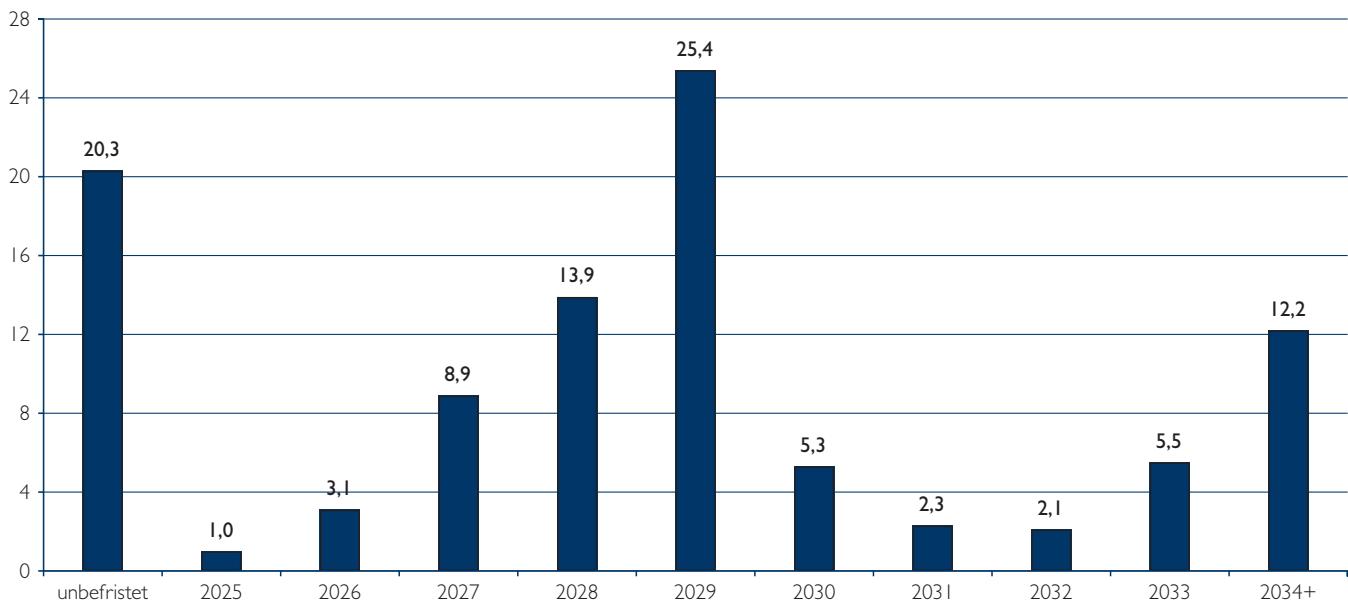
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

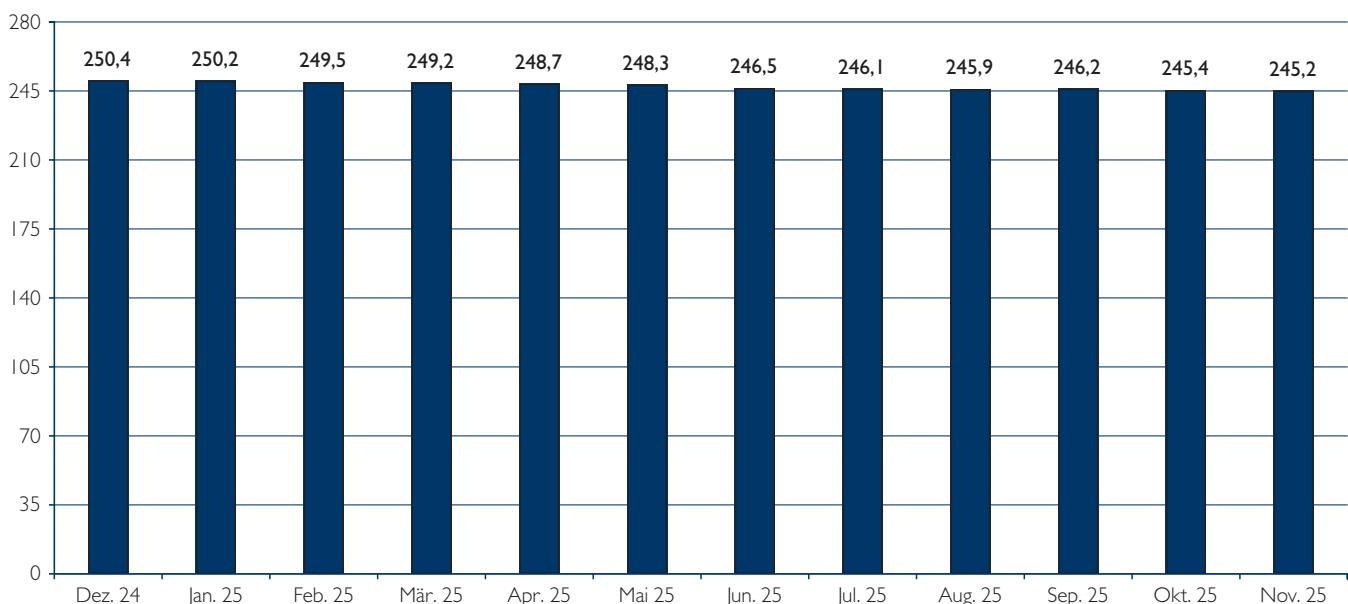
(in % der Nettosollmiete)



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

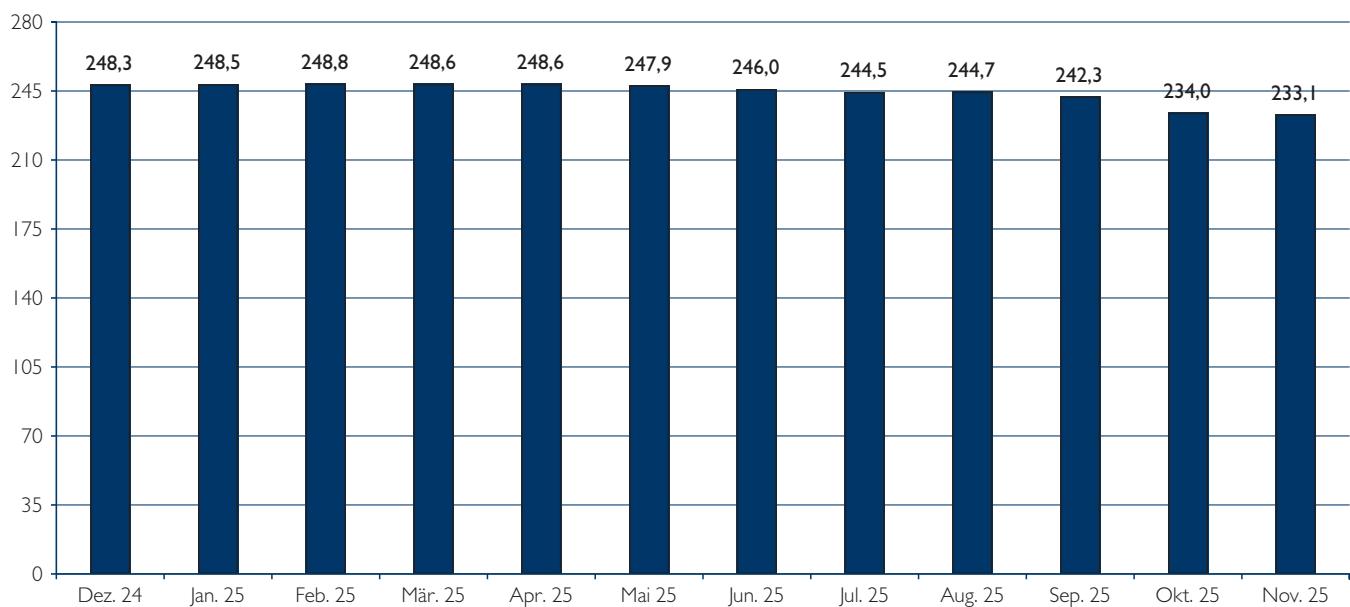
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	208,4	89%
Beteiligungen	26,7	11%
Liquiditätsanlagen	32,6	14%
Sonstige Vermögensgegenstände ¹	31,3	13%
Bruttofondsvermögen	299,1	128%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-66,0	-28%
Nettofondsvermögen (NAV)	233,1	100%

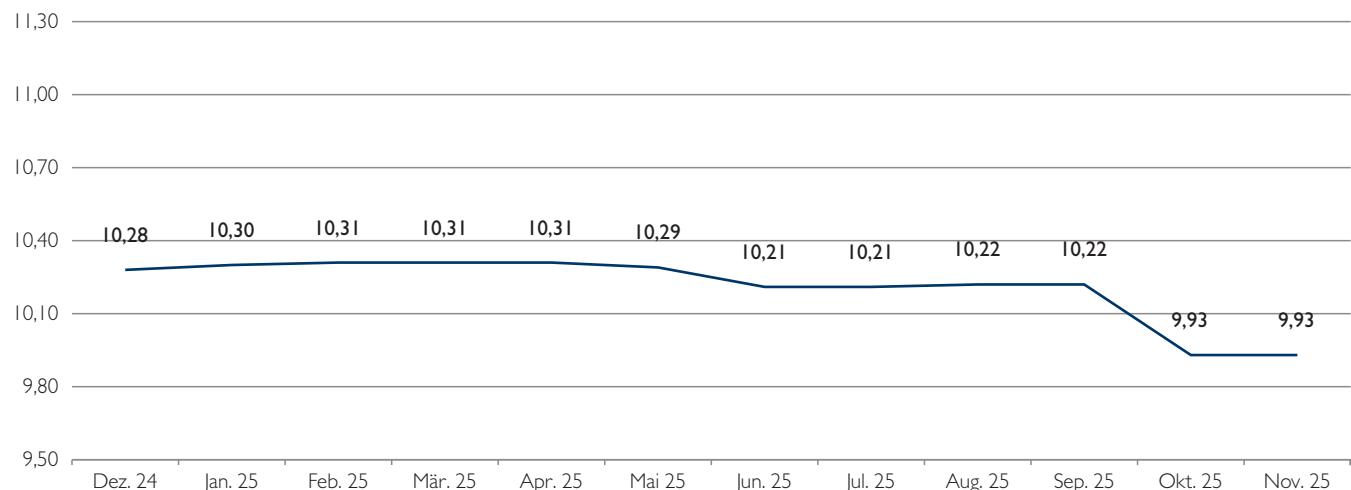
¹ Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat 01.11.2025 - 30.11.2025	YTD Fonds-GJ 01.07.2025 - 30.11.2025
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	44	294
Sonstige Erträge	49	227
Erträge aus Immobilien	939	5.138
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	833
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	1.033	6.492
 Bewirtschaftungskosten	-393	-1.907
Steuern	-42	-167
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-54	-258
Verwaltungskosten	-195	-1.007
Sonstige Aufwendungen	-28	-127
Summe Aufwendungen	-711	-3.466
 Ordentlicher Nettoertrag	322	3.026
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	0
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-17	-89
 Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	305	2.937
Nicht realisierte Gewinne	-44	56
Nicht realisierte Verluste	-79	-2.495
Währungskursveränderungen	0	0
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-124	-2.439
 Ergebnis des Geschäftsjahres	181	499

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,27 EUR am 01.10.2025.
Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut

in EUR

Liquidität auf Fondsebene

Aareal Bank AG, Wiesbaden	2.152.322,23
Bank im Bistum Essen eG, Essen	45.918,48
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.157.151,95
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	5.000.000,00
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	101.789,81
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	6.700.406,65
Oberbank AG, München	17.467.361,23
Summe	32.624.950,35

Liquidität auf Gesellschaftsebene¹

KCD Beteiligungs GmbH	
Oberbank AG, München	12.013,46
KCD Fürther Straße GmbH & Co. KG	
Oberbank AG, München	2.569.786,71
Summe	2.581.800,17

¹ Die Liquidität wird in Höhe der Beteiligungsquote ausgegeben.

Aggregierte Liquidität auf Fonds- und Gesellschaftsebene

Aareal Bank AG, Wiesbaden	2.152.322,23
Bank im Bistum Essen eG, Essen	45.918,48
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.157.151,95
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	5.000.000,00
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	101.789,81
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	6.700.406,65
Oberbank AG, München	20.049.161,40
Summe	35.206.750,52

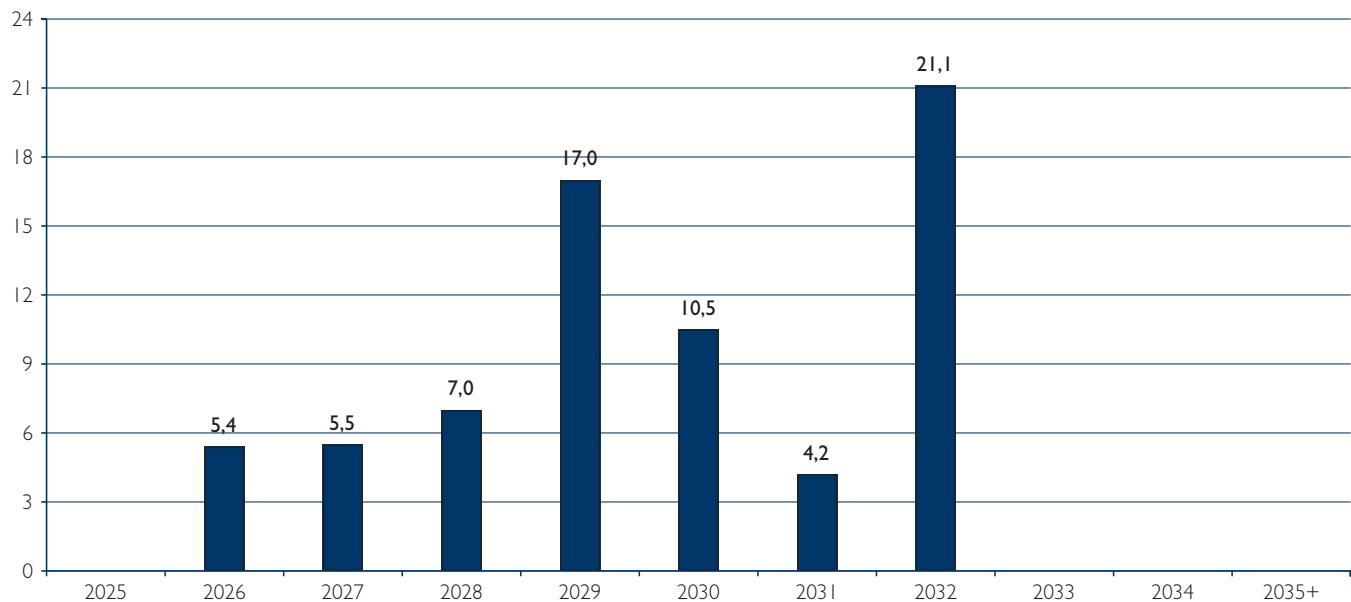
Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
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, Radlostraße 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
Nürnberg, Kunigundenstraße 71	-	12,3	30.04.2032	F	1,65	30.04.2032
Gesamt direkt gehalten		58,7			1,11	
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		70,7			1,04	
Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung						
4,31 Jahre						

¹ FW = Fremdwährung

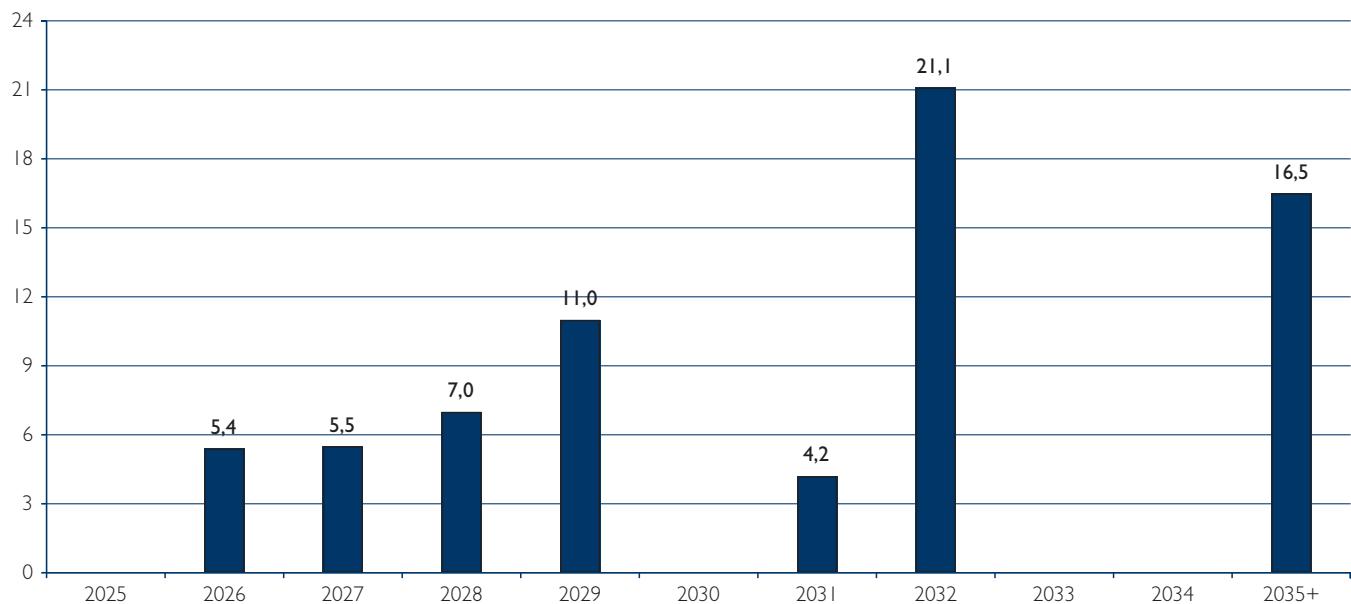
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Risikomanagement

Value at Risk (VaR) ¹			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,00%	99,00%	99,90%
1 Tag	0,19%	0,30%	1,31%
10 Tage	0,64%	0,95%	4,16%
1 Jahr	4,16%	5,39%	20,86%
Mittelwert			-1,19%
Volatilität			1,81%
CRR-Risikogewicht ²			117,05%
CVA-Charge ³			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

Kontakt

Catella Investment Management GmbH, Berlin / Standort München (Investmentberater)

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

E office@catella.de

W www.catella.com/immobilienfonds

Fabian Herrmann Fund Manager

E fabian.herrmann@catella.de

T +49 (0) 89 189 16 65 270

Antonia Radler Client Relations

E antonia.radler@catella.de

T +49 (0) 173 870 14 93

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG, München

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

E office@catella.de

W www.catella.com/aifm

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 gültigem 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 zurückhält. 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.