

## KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

**Informationsmemorandum der Catella Real Estate AG anlässlich der 14. Anlageausschusssitzung am 20. Februar 2025 als Videokonferenz**

Folgende Informationen werden den Anlegern erteilt:

- Das Nettofondsvermögen hat sich von ca. 260,3 Mio. EUR (06/2024) auf ca. 248,3 Mio. EUR (12/2024) verringert.
- Das Immobilienvermögen hat sich von ca. 221,1 Mio. EUR (06/2024) auf ca. 250,4 Mio. EUR (12/2024) erhöht.
- Die Fremdfinanzierungsquote hat sich von 29,0% (06/2024) auf 28,2% (12/2024) verringert. Der durchschnittliche, gewichtete Fremdkapitalzins auf Portfolioebene liegt bei ca. 1,0%.
- Sektorale Verteilung des Ist-Portfolios (12/2024): ca. 46,3% Büro, ca. 21,9% Wohnen, ca. 7,7% Freizeit/Bildung, ca. 7,5% HealthCare, ca. 6,7% Industrie, ca. 4,6% KFZ-Stellplätze, ca. 4,2% Handel, und ca. 1,1% Andere.
- Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 31.12.2024 ca. 94,6%.
- Die im Jahr 2025 auslaufenden Mietverträge belaufen sich zum Stichtag 31.12.2024 auf ca. 7,9% der Ist-Mieten auf Portfolioebene, im Jahr 2026 auf ca. 3,9%. Der Anteil von unbefristeten Mietverträgen beträgt 21,1% (12/2024). *Zum Stand Februar entspricht die Auslaufquote der Mietverträge im Jahr 2025 2,6%.*
- Für das Fondsgeschäftsjahr 2023/2024 betrug die Ausschüttung, welche zum 01. Oktober 2024 erfolgte, 25 Cent je Anteil. Im laufenden Geschäftsjahr 2024/2025 ergibt sich bisher, Stand Februar 2025, ein Ertragsstock von 22 Cent je Anteil im Sondervermögen.
- Das Sondervermögen verzeichnet eine durchschnittliche BVI-Rendite von ca. 1,7% p. a. seit Fondsaufgabe (03/2017).
- Ankäufe:  
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 26.09.2024 wurden keine weiteren Ankäufe getätigt.
- Verkäufe:  
Innerhalb des Zeitraums seit der vorangegangenen Anlageausschusssitzung am 26.09.2024 sind keine Verkäufe erfolgt.

- Asset Management:

**Frankfurt, Rödelheimer Bahnweg**

Die Erneuerung der Heizungsanlage beläuft sich auf rd. 300.000 EUR abzüglich der Förderung von max. 95.000 EUR. Im Objekt befindet sich derzeit ein Leerstand von 397 qm Bürofläche und 207 qm der Lagerfläche sowie 23 Stellplätze.

**Nürnberg, Fürther Straße**

In Haus 14 besteht eine Leerstandfläche, die sich aktuell in der Vermarktung befindet. Über eine Anfrage wird derzeit verhandelt. Der Mietvertrag mit einem Bestandsmieter konnte um 5 Jahre und der Option +1x5 J. verlängert werden. Die jährliche Miete konnte durch den neuen Mietvertrag um rd. 15% gesteigert werden.

**Nürnberg, Kunigundenstraße 71**

Die KfW-Förderung in Höhe von 505.000 EUR ist im Januar 2025 eingegangen. Die Förderung spiegelt sich im Anteilspreis positiv wider und erzielt damit einen höheren ausschüttungsfähigen Betrag. Mit Auslauf der Mietgarantie im Februar 2025 hat sich ein Leerstand von 7,5% ergeben, dem durch neuste Nachvermietungen bereits entgegengewirkt wird. Per Februar 2025 stehen vier Wohneinheiten und 23 Stellplätze leer.

**Heiligenhaus, Frankenstraße 8-12**

Zum Ende des letzten Jahres wurde die vierte Baurate beglichen. Der Baustand im Januar beläuft sich auf ca. 55%. Die Rohbaumaßnahmen ruhen derzeit aufgrund der Witterung.

**Bei prognostizierten Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit beruhen und kein exakter Indikator sind. 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**

Hinweise:

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](http://www.catella.com) abrufbar sind.

München, 20.02.2025

Catella Real Estate AG