

# KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

Immobilieninvestitionen auf Basis eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzepts



## DER FONDS IM ÜBERBLICK

### Fondsdetails

<b>Fondsstruktur</b>	offener Immobilien-Publikums-AIF (Alternative Investment Fund) nach deutschem Investmentrecht (KAGB <sup>2</sup> )
<b>Zielinvestoren</b>	erfahrene Privatanleger; professionelle und semi-professionelle Kunden
<b>Auflagedatum</b>	6. März 2017
<b>Laufzeit</b>	unbegrenzt
<b>Fondsgeschäftsjahr</b>	01. Juli – 30. Juni
<b>Ausschüttungszeitpunkt</b>	4. Quartal
<b>Mindestanlagebetrag</b>	5.000 EUR
<b>WKN / ISIN</b>	A2DHR6 / DE000A2DHR68
<b>Anteilspreisermittlung</b>	täglich
<b>Bewertungssystematik</b>	zwei Gutachter erstellen quartärllich jeweils ein Gutachten
<b>Rückgabefrist</b>	Anteilrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

**Einordnung gem. EU-Offenlegungsverordnung<sup>3</sup>**

Das Sondervermögen berücksichtigt ökologische Merkmale und ein soziales Merkmal gem. Art. 8 EU-Offenlegungsverordnung und tätigt nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 der EU-Offenlegungsverordnung.

Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) auf Ebene des Fonds. Hierbei werden die Indikatoren fossile Brennstoffe, Energieineffizienz, Energieintensität sowie Abfall herangezogen.

### Gebührenstruktur

<b>Ausgabeaufschlag<sup>4</sup></b>	bis zu 5 %
<b>Rücknahmeabschlag</b>	nein
<b>Verwaltungsgebühr</b>	bis zu 1,05 % p. a. (z. Zt. 0,95 % p. a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
<b>Ankaufsgebühr</b>	bis zu 1,50 % Objektvolumen bis zu 15 Mio. EUR bis zu 1,25 % Objektvolumen über 15 Mio. EUR Basis: Kaufpreis)
<b>Verkaufsgebühr</b>	bis zu 1,0 % (Basis: Verkaufspreis)

**Bau-/Umbaukosten** bis zu 1,5 % (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten gemäß DIN 276 und ggf. Grundstücksgestehungskosten)

**Verwahrstellengebühr** höchstens 0,021 % (z. Zt. 0,021 %) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, mindestens 15.000 EUR p. a.

**Gesamtkostenquote<sup>5</sup>** 1,19 % p. a. (Basis: Ø Fondsvermögen)

### Anlagestrategie

**Regionale Allokation** etablierte Investmentstandorte und Metropolregionen sowie Mittelstädte und regionale Investmentzentren in Deutschland

**Sektorale Allokation** Büro, Einzelhandel, Wohnen, Spezialimmobilien mit karitativer/ diakonischer oder sozialer Nutzung

**Zielvolumen Fonds** ohne Limit

**Fremdkapitalquote** max. 30 % (Basis: Immobilienverkehrswerte)

**Geplante Zielgröße der Objekte** Ø 20 Mio. EUR

**Mitgliedschaft im Anlageausschuss<sup>6</sup>** ab 5 Mio. EUR (gezeichnetes Kapital)

**Investitionsstil<sup>7</sup>** Core

**Risikoklasse<sup>8</sup>** 2

**Voraussichtlicher Anlagehorizont Objekte** Ø 5 bis 10 Jahre

**Ziel Ø-Ausschüttung<sup>9</sup>** ca. 3,0 % p. a.

**Gesamt-Zielrendite<sup>10,11,12</sup>** ca. 3,0 % - 4,0 % p. a.

### Hinweise der Vertriebsbanken

**Provisionszahlungen an Vertriebsbanken** Anteil am (Netto-) Ausgabeaufschlag: derzeit bis zu 95,0 %, Kontinuitätsprovision: derzeit 0,262 % p. a. des eingebrachten Eigenkapitals

**Interessenkonflikte der Vertriebsbanken** ggf. Fondsanteile im Eigenbestand, ggf. Vornahme von Objektfinanzierungen, ggf. Vorhalten von Fonds-Liquidität auf Konten der Vertriebsbanken

# KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

<sup>1</sup> Dies ist eine Marketingmitteilung. Es handelt sich nicht um ein vertraglich bindendes Dokument. Bitte beachten Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt und stützen Sie eine endgültige Anlageentscheidung nicht allein auf die hier vorliegende Mitteilung.

<sup>2</sup> KAGB: Kapitalanlagegesetzbuch

<sup>3</sup> Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Mit Blick auf die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Anlagestrategie des AIF ist zu beachten, dass sich die insoweit anwendbare Rechtslage und Aufsichtspraxis aktuell noch stark im Wandel befindet. Dies betrifft insbesondere den regulatorischen Rahmen nachhaltiger Investitionen, der sich vor allem aus der Offenlegungsverordnung ergibt. Weitergehende Konkretisierungen der offenzulegenden Informationen werden aktuell durch den Gesetzgeber festgelegt und konnten im Zeitpunkt der Factsheeterstellung ggfs. noch keine Berücksichtigung finden. Die Gesellschaft weist daher ausdrücklich darauf hin, dass auf Basis sich insoweit weiterentwickelnder rechtlicher Vorgaben die in dem vorliegenden Factsheet dargestellte Anlagestrategie anzupassen sein könnte. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden sich ändern, so dass der AIF nicht mehr als ein Finanzprodukt qualifiziert, das die Anforderungen nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung erfüllt.

<sup>4</sup> Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen.

<sup>5</sup> Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen, nicht aber die Gebühren bei An- und Verkauf und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Ebenfalls unberücksichtigt sind weitere Kosten, die auf Anlegerebene entstehen können, wie z. B. Verwahrengebühren bei den depotführenden Stellen des Anlegers und Steuern. Die Gesamtkostenquote bezieht sich auf das Ende des Geschäftsjahres des Fonds.

<sup>6</sup> Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist in § 2 der Geschäftsordnung für den Anlageausschuss (AA) bereits berücksichtigt und eröffnet die theoretische Möglichkeit, auch Anleger unter 5 Mio. EUR in den AA aufzunehmen.

<sup>7</sup> Investitionsstil „Core“: Hochwertige Immobilien mit stabilen Einnahmen.

<sup>8</sup> Der „Summary Risk Indicator“ (SRI) wird auf Basis der Delegierten Verordnung (EU) 2017/653 ermittelt und ist ein Gesamtrisikoindikator auf einer Skala von 1 (geringstes Risiko) bis 7 (höchstes Risiko).

<sup>9</sup> Das Erreichen der Ziel Ø-Ausschüttung kann nicht garantiert werden.

<sup>10</sup> Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung der Assetklasse. Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

<sup>11</sup> Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungstatistik/](http://www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungstatistik/)); 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.

<sup>12</sup> Das Erreichen der Gesamt-Zielrendite kann nicht garantiert werden.

# KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

## DER ANBIETER

Die Catella Real Estate AG, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch, die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt wird, konzipiert, entwickelt und managt Fondsprodukte. Derzeit befinden sich 20 Fonds (Sondervermögen) mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 7,4 Mrd. EUR unter Verwaltung.

Die Catella Real Estate AG ist eine Tochtergesellschaft der schwedischen Catella AB, Stockholm. Catella gehört zu den führenden bankenunabhängigen Investment- und Consultinggesellschaften in Skandinavien. Mit mehr als 500 Mitarbeitern in 12 Ländern ist Catella spezialisiert auf die Bereiche Finanzdienstleistung und Asset Management (ca. 14 Mrd. EUR Assets under Management).<sup>1</sup>

Die **Anlagepolitik** der Catella Real Estate AG setzt auf ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Profil mit klarem Investmentansatz.

Im Investitionsfokus stehen Core-Objekte im gesamten Bundesgebiet. Die Risikosteuerung erfolgt nach einem **diversifizierten Portfolioansatz**.

Als deutschlandweit agierender Immobilieninvestor verfügt Catella Real Estate AG über eine hohe Marktdurchdringung, die einen guten Zugang zu potenziellen Ankaufsobjekten bietet.

## DER FONDS

Der **KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland** ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds der Catella Real Estate AG. Die Immobilien, in die der Fonds investiert, werden nach geografischen, sektoralen (Nutzungsart) und nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien geprüft:

**1. Geografische Allokation:** Der Fonds investiert in etablierte Investmentstandorte und Metropolregionen sowie in Mittelstädte und regionale Investmentzentren, die sich durch ein hohes Maß an Urbanität und „Robustheit“ (hoher Diversifizierungsgrad in der Beschäftigungsstruktur) auszeichnen. Die Einbeziehung der A-Standorte stärkt die Stabilität und die der B-Standorte den Wertzuwachs, sodass die Anleger von einem soliden Renditeniveau profitieren.

**2. Sektorale Allokation:** Bei den Investitionsobjekten werden die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Spezialimmobilien mit karitativer/diakonischer/sozialer Nutzung einbezogen. Über eine variable Gewichtung – insbesondere bei der Nutzungsart Büro (ca. 40 % - 60 %) – kann den jeweiligen Marktgegebenheiten angemessen Rechnung getragen werden. Die Flexibilität beim Aufbau des Portfolios sichert ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil.

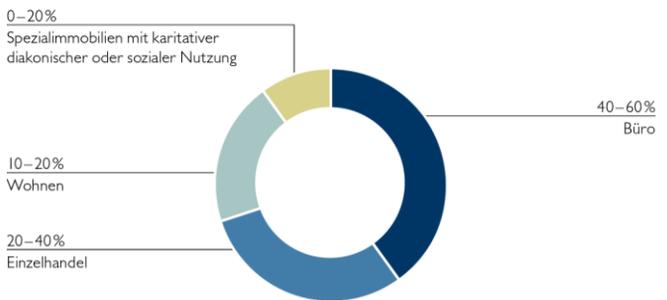
**Nachhaltigkeitskonzept:** Fester Bestandteil des Investmentprüfungsprozesses ist die Nachhaltigkeitsanalyse. Diese erfolgt auf verschiedenen Ebenen (u. a. Standort, Immobilie, Mieter) unter Anwendung des ESG-Scores und des Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM). Daneben werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, sog. „Principal Adverse Impacts“ (PAI) auf Ebene des Fonds berücksichtigt. Der Catella Nachhaltigkeitsmonitor unterstützt zudem als reines Transparenztool die Nachhaltigkeitsanalysen.

## GEOGRAPHISCHE ALLOKATION (ZIEL)



- Etablierte Investmentstandorte / Metropolregionen
- Mittelstädte und regionale Investmentzentren (Auswahl)

## SEKTORALE ALLOKATION (ZIEL)



<sup>1</sup> Stand 31.03.2024, abrufbar unter: <https://www.catella.com/>



# KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

**Weitere Kriterien der Anlagestrategie:** Der Fonds konzentriert sich auf sogenannte „Core“-Objekte. Dies sind hochwertige Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen. Die Immobilien befinden sich in etablierten Lagen und zeichnen sich durch einen stabilen Mietertrag („Cashflow“) aus.

Der Fonds erwirbt Objekte mit einem durchschnittlichen Volumen von 20 Mio. EUR. Die Größe einer Investition bestimmt sich auch durch den Standort. Zwei zentrale Umfeldkriterien für eine Investition sind Urbanität (Einbettung der Objekte in das städtische Leben) und Robustheit der Städte (hoher Diversifizierungsgrad der Beschäftigungsstruktur).

Um auf der Objektebene die Risiken zusätzlich einzuschränken, investiert der Fonds bevorzugt in Objekte mit mehreren Nutzungsarten („Mixed-Use-Gebäude“) und einem gesunden Mietermix („Multi-Tenant-Objekte“).

## DAS CATELLA-NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Fester Bestandteil des Investmentprüfungsprozesses ist die Nachhaltigkeitsanalyse (siehe zur Verdeutlichung das Schaubild). Diese erfolgt auf verschiedenen Ebenen (u. a. Standort, Immobilie, Mieter) unter Anwendung des **ESG-Scores** und des **Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM)**. Der **Catella Nachhaltigkeitsmonitor** dient darüber hinaus lediglich als **Transparenztool** und wird nicht als Entscheidungsgrundlage eingesetzt. Daneben berücksichtigt die Gesellschaft bei der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens die **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**, d.h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „**Principal Adverse Impacts**“, kurz „**PAI**“). Hierbei werden die Indikatoren fossile Brennstoffe, Energieineffizienz, Energieintensität sowie Abfall herangezogen.

Der **Catella-Nachhaltigkeitsmonitor** zur Investitionsanalyse ist umfangreich und berücksichtigt

- christlich-ethische Transaktionskriterien
- ökonomische, ökologische und soziale Aspekte
- die Themen Energie und Klimaschutz.

Während der Haltedauer der Immobilien wird dieser Prozess alle zwei Jahre wiederholt, um ein **nachhaltiges Management** der einzelnen Liegenschaften messbar zu machen und besser zu steuern.

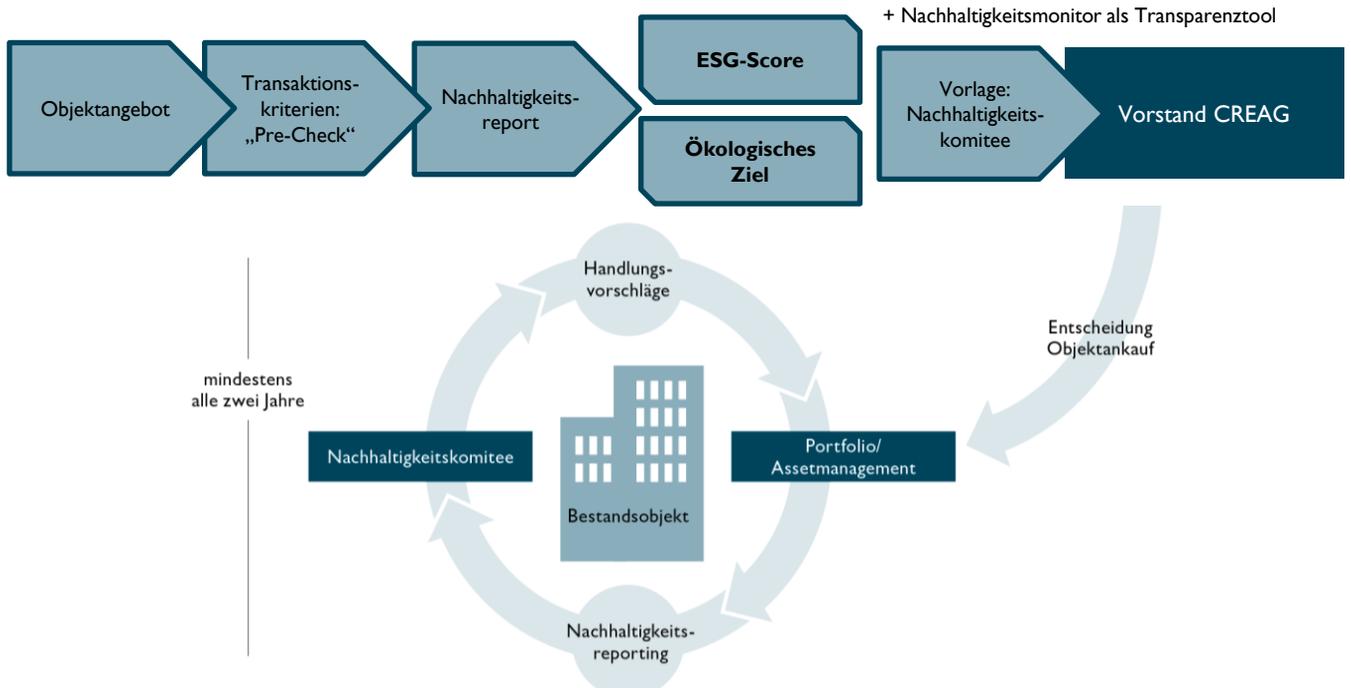
Bei Konzeption, Entwicklung und dem Management ihrer Fonds ist Catella Real Estate AG auf ein hohes Maß an **Transparenz und Sicherheit** bedacht. Dazu pflegt Catella Real Estate AG eine kontinuierliche Kommunikation mit den Stakeholdern und integriert mit dem **Anlageausschuss** und dem **Nachhaltigkeitskomitee** zwei in- und extern besetzte Beratungs- und Kontrollgremien in ihre Prozesse (siehe auch unter „Organisation und Gremien“).

Beim Aufbau des **Catella-Nachhaltigkeitsmonitors** wurde Catella Real Estate AG durch Experten des unabhängigen Partners **imug (Institut für Markt, Umwelt und Gesellschaft)** unterstützt. Das **imug Institut** ist ein Spin-off der Leibniz Universität Hannover und unterstützt Unternehmen und Organisationen bei der Entwicklung und Umsetzung von Konzepten mit einer wirtschaftlich-nachhaltigen Ausrichtung.

Die nachhaltige Ausrichtung des **KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland** verfolgt das Ziel

- den langfristigen Werterhalt des Immobilienportfolios zu fördern,
- höhere Mieterträge zu erzielen,
- die Marktfähigkeit der Objekte zu verbessern,
- und einen gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen.

## Vorgehensweise des ganzheitlichen Catella-Nachhaltigkeitskonzepts



Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit bei der Catella Real Estate AG finden Sie unter: <https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/uber-uns/Nachhaltigkeit>

# KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

## DAS CATELLA NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Der **ESG-Score** wurde auf Basis des Nachhaltigkeitsmonitors entwickelt. Diese gesonderte Form neben dem Nachhaltigkeitsmonitor als eigenständiges Tool ist notwendig, da lediglich die hier aufgeführten Merkmale von der BaFin gem. Art. 8 SFDR anerkannt werden und somit notwendig sind, damit der KCD I weiterhin als Art. 8 Produkt vertrieben werden darf. Der ESG-Score ergibt 100 %. Mit Hilfe des ESG-Scorings wird die Einhaltung von Ausschlusskriterien bei den Mietern der jeweiligen anzukaufenden/nach-zu-bewertenden Immobilie sowie das Abschneiden der anzukaufenden/nach-zu-bewertenden in **6 ökologischen und einem sozialen Merkmal** bewertet. Anhand des Gesamtergebnisses des ESG-Scorings wird entschieden, ob ein Objekt den ESG-Anforderungen des Sondervermögens genügt, d.h. ein Ankauf möglich ist bzw. im Rahmen der Bewirtschaftung Maßnahmen zu ergreifen sind.

Die ökologischen und sozialen Merkmale setzen sich jeweils aus einzelnen zu bewertenden ökologischen und sozialen Kriterien zusammen. Diese ökologischen und sozialen Kriterien eines jedes Merkmals sind bereits Bestandteil des Nachhaltigkeitsmonitors und werden in diesem bereits i.R.d. Befüllung gem. Bewertungsstufen (0 bis 3 Punkte) bewertet. Die jeweilige Bewertung fließt dann in das ESG-Score ein und ergibt durch die Gewichtung siehe Abbildung ein aggregiertes Gesamtergebnis für den ESG-Score.

Im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzepts müssen **60 % der Objekte (= Investitionsquote) mind. 2 Punkte** im ESG-Score aufweisen. Eine **Ankaufempfehlung** wird ab Erreichen von **mind. 2 Punkten** ausgesprochen.



### Ökologische Merkmale

- Erkennung von Energieeinsparpotenzialen bei der Strom- und Wärmeversorgung
- Einsparung von Energie durch bedarfsorientierte und energieeffiziente Gebäudeausstattung
- Vermeidung von Wärmeenergieverlust im Sinne der Förderung energieeffizienter Gebäude
- Effiziente, umweltschonende und CO<sub>2</sub>-arme Nutzung möglicher Energieträger und -quellen
- Förderung energieeffizienter Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen sowie Einsatz natürlicher und umweltschonender Kälte-/Wärmemedien in diesen Anlagen
- Gute Anbindung an den Personennah- und Fernverkehr und Förderung diverser Mobilitätsangebote

### Soziales Merkmal

- Förderung der Barrierefreiheit

Darüber hinaus wird ein **Ökologisches Ziel nach Art. 2 Nr. 17 SFDR** berücksichtigt. Die Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien erfolgt nach dem Ziel der **CO<sub>2</sub>-Reduktion** und qualifiziert den Fonds entsprechend als Produkt im Sinne von **Art. 8 SFDR**. Für die Operationalisierung dieser Ziele und den daraus ableitbaren KPIs wird sich am Carbon Risk Real Estate Monitor (**CRREM**) orientiert. Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend **mind. 60 %** des Gesamtwertes, bezogen auf die Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmalen erfüllen. Diese Quote wird nachstehend als „**Investitionsquote**“ ausgewiesen. Der Catella Nachhaltigkeitsmonitor dient darüber hinaus lediglich als **Transparenztool** und wird nicht als Entscheidungsgrundlage eingesetzt.

**Berichterstattung: jährlich**

- Für alle Immobilien des Sondervermögens ist regelmäßig im Jahresbericht die Berichterstattung aufzuführen, wo sich die Immobilien auf dem jeweiligen Dekarbonisierungs- und Energiesparpfad der CRREM befinden.

**Investitionsquote: 60 %**

- Jährlich vom Portfolio Management neu zu berechnen und sicherzustellen, dass die Quote eingehalten wird. Auf jährlicher Basis sind die Immobilien für die Investitionsquote durch das Portfolio Management auszuwählen.

**Zielwert: erstmalig in 2030, danach jährlich**

- Erstmalig müssen die Immobilien i. R. d. Investitionsquote den jeweiligen Zielwert gem. CRREM\* erreichen. Ab 2030 jährliche Zielerreichung i. R. d. Investitionsquote anhand CRREM.

**Manage to Green: 5 Jahre**

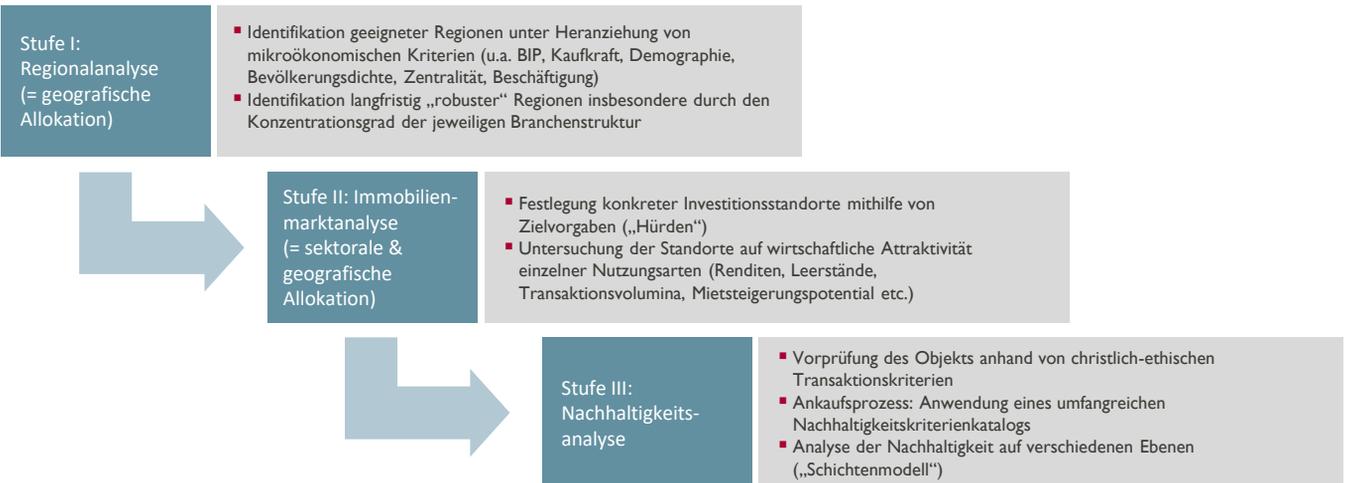
- Durchzuführende Handlungsmaßnahmen für Immobilien, i. R. d. Investitionsquote, um bei Überschreitung der jeweiligen CRREM-Zielpfade wieder auf bzw. unter den jeweiligen CRREM-Pfad zu gelangen.

\* hinsichtlich kg CO<sub>2</sub> eq/(m<sup>2</sup> a) und kWh/(m<sup>2</sup> a)

# KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

## INVESTMENTPRÜFUNGSPROZESS

Der Fonds **KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland** akquiriert seine Objekte anhand des folgenden dreistufigen Investmentprüfungsprozesses:



## ORGANISATION UND GREMIEN

### Catella Real Estate AG

Catella Real Estate AG fungiert als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Die Gesellschaft übernimmt die Kundenbetreuung in Bezug auf die Vertriebsbanken, ist Ansprechpartnerin für aufsichtsrechtliche und regulatorische Fragestellungen und führt alle operativen Tätigkeiten wie Transaktionen, Portfolio- und Asset Management, Reporting, Fondsbuchhaltung, Risiko Management u. Ä. durch.

### Anlageausschuss

Der Ausschuss berät die Geschäftsleitung der KVG unter Beachtung der Interessen der Anleger bei einem zweimal jährlich durchzuführenden Review der Anlagepolitik insbesondere im Hinblick auf die Struktur der Pipeline möglicher Akquisitionen und geplanter Dispositionen. Dabei steht die Einschätzung der Marktgegebenheiten für die Anlagepolitik im Vordergrund.

Der Anlageausschuss setzt sich wie folgt zusammen:

- jeweils ein Vertreter der KVG, der BANK IM BISTUM ESSEN eG, der Bank für Kirche und Diakonie eG - KD-Bank sowie der DKM Darlehnskasse Münster eG.
- zwei unabhängige Persönlichkeiten mit besonderer Branchenerfahrung.

### Nachhaltigkeitskomitee

Im Interesse der Anleger unterstützt ein beratendes Nachhaltigkeitskomitee die Kompetenz der KVG in Bezug auf die Nachhaltigkeit. Das Komitee plausibilisiert vorgelegte Nachhaltigkeitsberichte zu potenziellen Ankaufsobjekten und spricht unter Würdigung zahlreicher Nachhaltigkeitskriterien Empfehlungen zum Ankauf der jeweiligen Investmentopportunität aus. Das Komitee begleitet und berät das Portfolio- und Asset Management während der Haltedauer des Objekts bei dessen mindestens alle zwei Jahre stattfindendem Nachhaltigkeits-Monitoring und bei der Ausarbeitung von strategisch nachhaltigen Handlungsvorschlägen für die Entwicklung der Immobilie.

Das Komitee setzt sich wie folgt zusammen:

- zwei erfahrene Manager der KVG
- jeweils ein verantwortlicher Mitarbeiter der BIB Essen, der KD-Bank sowie der DKM

### Immobilienbewertungen

Zentrale Grundlage für die Investitionsentscheidungen sind Immobilienbewertungen. Diese erfolgen vor dem Ankauf, aber auch während der Haltedauer:

- Immobilienbewertung bei Ankauf:** Der Ankaufsbewerter ist zuständig für die gesetzlich vorgeschriebene Bewertung vor einer Akquisition. Der Fonds kann nach Investmentrecht nur dann Objekte erwerben, wenn der Kaufpreis die externe Ankaufsbewertung nicht wesentlich überschreitet.
- Laufende Immobilienbewertungen:** Zwei externe, voneinander unabhängige Bewerter sind für die gesetzlich vorgeschriebene quartalsweise Bewertung aller Objekte zuständig.

# KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

## ANLAGERISIKEN

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.<sup>1</sup>

- Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilie kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängeln sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.
- Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland zusätzliche Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.
- Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude gegebenenfalls nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.
- Immobilien können - anders als z. B. Aktien - nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können, aussetzen. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Gegebenenfalls erhält der Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.
- Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.
- Es können Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, d.h. Ereignisse aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder guter Unternehmensführung, die sich negativ auf den Wert der Investitionen des Fonds und damit auf den Wert der Fondsbeteiligung auswirken können, z.B. aus dem Bereich Umwelt mangelhafte Maßnahmen zum Klimaschutz oder potentielle Gefährdungen durch die Folgen des Klimawandels.

<sup>1</sup> Eine detaillierte Darstellung der Risikoinweise dieser Fondsanlage ist dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

# KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

## WEITERE INFORMATIONEN UND VERKAUFSUNTERLAGEN

(u. a. Anlagebedingungen, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt, Jahres-/Halbjahresberichte, Investor Reporting)

<https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/kcd-catella-nachhaltigkeit-immobilien-deutschland>

## KONTAKT

### Catella Real Estate AG

T + 49 (0) 89 189 16 65 0

F + 49 (0) 89 189 16 65 466

W [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)

## ANSPRECHPARTNER

**Sebastian Auer** | Head of Client Relations | E [sebastian.auer@catella-investment.com](mailto:sebastian.auer@catella-investment.com) | T +49 89 189 16 65 256

**Fabian Herrmann** | Portfolio Management | E [fabian.herrmann@catella-investment.com](mailto:fabian.herrmann@catella-investment.com) | T +49 89 189 16 65 270

**Antonia Radler** | Client Relations | E [antonia.radler@catella-investment.com](mailto:antonia.radler@catella-investment.com) | T +49 173 870 14 93

## DISCLAIMER

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. 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 <https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds> 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 Factsheet 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 Factsheet 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 dieser Präsentation 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 Factsheets 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 geplanten 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.

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

Die in diesem Factsheet 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.