KCD Catella Nachhaltig IMMOBILIEN Deutschland

DE000A2DHR68 – www.catella.com

Fondstyp: Offener Immobilienfonds, der in Deutschland allokiert und Immobilien mit strengem Nachhaltigkeits-Overlay selektiert; vier Nutzungsarten für Immobilien stehen im Fokus: Büro, Einzelhandel, Wohnen, Soziales

Das Konzept auf einen Blick

Der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland investiert in etablierte Metropolregionen sowie in Mittelstädte und regionale Investmentzentren, die sich durch ein hohes Maß an Urbanität und „Robustheit" auszeichnen. Robust bedeutet im Sinne des Fonds, dass es einen hohen Diversifizierungsgrad in der Beschäftigungsstruktur gibt, also zum Beispiel nicht ein großes Industrieunternehmen den Arbeitsmarkt in der Region dominiert. Die größte Herausforderung für das Management bleibt es, Immobilien mit Renditepotenzial zu selektieren. Als international agierende Gruppe zählt Catella hier zu den bekanntesten Investoren mit entsprechendem Zugang. Der Fonds hat in der Niedrigzinsphase auf lange Zinsbindungsfristen und eine attraktive Mischung der Mietlaufzeiten gesetzt.

Faktencheck

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE	TERMIN DER AUSSCHÜTTUNG
für 2022 in % **>2%**	4. Oktober 19 Cent in 2022
MAX. RÜCKSCHLAG	**Ø WERTENTWICKLUNG**
-3,08% (seit Auflage)	letzte 5 Jahre p.a. **3,91%**
REPORTING	**KOSTEN**
Investor Reporting JB, GroMiKV, Risikobericht	TER per 31.8.2022 **1,19%** p.a.

RECHTLICHER HINWEIS
Die Plattform www.fondsfibel.de wird betrieben von stiftungsmarktplatz.eu GbR. Verantwortlich für den Inhalt ist Tobias Karow. Die Redaktion hat die Quellen der Informationen sorgfältig ausgewählt, übernimmt für die Richtigkeit der gemachten Angaben jedoch keine Haftung. Die in der FondsFibel für Stiftungen & NPOs und auf www.fondsfibel.de gemachten Angaben dienen der Information bzw. der Darstellung und stellen keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar.

Kommentar (per 31.8.2022)

Der Immobilienfonds hat im ersten Halbjahr 2022 die positive Entwicklung fortgesetzt. Zwei Immobilien wurden akquiriert, so dass das Portfolio nun 11 Immobilien umfasst. Zum 30. Juni 2022 beläuft sich das Immobilienvermögen der Objekte auf 240 Mio. EUR. Das Nettofondsvermögen beträgt 265,4 Mio. EUR, dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 11,51 EUR. Zum 30. Juni 2022 endete das 6. Fondsgeschäftsjahr des Fonds, es konnten erfolgreich drei Objekte angekauft, das Portfolio weiter diversifiziert und eine BVI-Rendite von 5,7% erzielt werden. Die Vermietungsquote beträgt gemessen an der Bruttosollmiete zum Stichtag 97,9%. Das ist zwar deutlich höher als 2021, als die Leerstandsquote auf 0,9% hatte minimiert werden können, aber nach wie vor spürbar über dem Durchschnitt offener Immobilienfonds. Angesichts der stark gestiegenen Hypothekenzinsen zahlt sich die langfristige Zinsbindung aus. Eine erste Zinsfestschreibung wird erst im Mai 2025 fällig, das Gros der Zinsbindungen, teils unterhalb 1%, läuft bis 2028 bis 2030. In Zeiten steigender Energiepreise sollte der Fonds von der überdurchschnittlichen Energieeffizienz des Portfolios profitieren.

Ansprechpartner für Stiftungen und NPOen: Christiane Wicht-Stieber (christiane.wicht-stieber@kd-bank.de), Christoph Mey (christoph.mey@bibessen.de)

Machen Sie Ihr Stiftungsvermögen fit für die Fondsanlage.

ESG-Check

Jegliche Investitionen werden vorab anhand christlich-ethischer Transaktionskriterien untersucht. Sowohl während des Ankaufsprozesses als auch turnusgemäß im Asset Management während der Haltedauer. „Wir würden zum Beispiel nie eine Immobilie kaufen, in der etwa ein Rüstungskonzern wichtiger Mieter ist“ erklärt Catella auch auf Nachfrage.

Der Catella-Nachhaltigkeitsmonitor umfasst dabei auch ökologische Aspekte. Bewertet werden neben direkten ökologischen Aspekten wie dem Grad der Wärmedämmung und der Umweltverträglichkeit der Heizungsanlage auch Kriterien wie die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und viele weitere indirekte Faktoren.

ESG-Güte: ★★★★★☆

Stärken & Schwächen

Stärken: breite Diversifizierung über unterschiedliche Nutzungsformen der Immobilien +++ sehr erfahrenes und kompetentes Management +++ Auswahl der Immobilien nach ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten +++ während der Haltedauer eines Objekts wird dieses unter nachhaltigen Gesichtspunkten entwickelt +++ gutes Reporting-Niveau auf Monatsbasis, Berichte des Anlageausschusses, Factsheets und eine Vielzahl von Informationsmemoranden finden sich zeitnah eingestellt +++ Ausschüttungsgüte zulegend
Schwächen: Trotz kirchlicher Anbindung noch immer in Objekten mit karitativer/pflegerischer Ausrichtung unterinvestiert +++ wie fast jeder Immo-Fonds in Deutschland vor der Herausforderung, attraktive Zielobjekte zu identifizieren und zu attraktiven Konditionen zu akquirieren.

Einsatzbereich des Fonds im Stiftungsportfolio

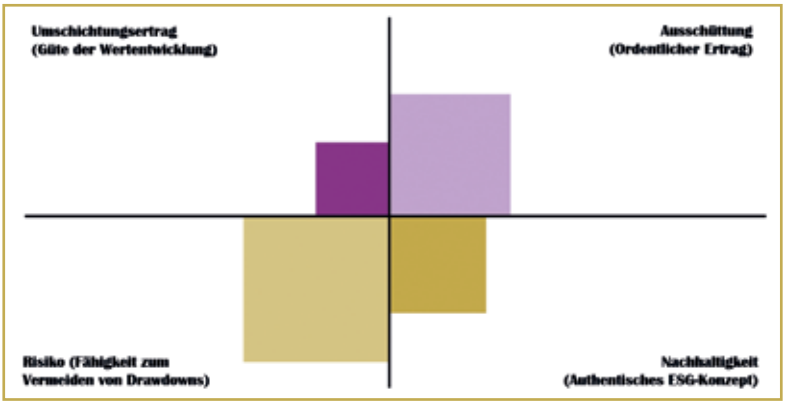
Ausschüttungsgüte: ★★★★½☆

Performancegüte ★★★★★☆

Informationsgüte: ★★★★★☆

Analysierte Stiftungseignung FondsFibel für Stiftungen & NPOs 2022 powered by

Der Fonds im QualiS360-Check



Zur Erklärung – so hilft QualiS360 Stiftungen bei der Fondsanlage weiter: QualiS360 ist eine Vier-Quadranten-Matrix, die Stiftungen dabei unterstützt, Fonds im Hinblick auf die eigenen Anlageziele zu vergleichen und die sachgerechte Entscheidung zu einem Fonds gegenüber der Stiftungsaufsicht zu dokumentieren. Auch der Vergleich von Fonds untereinander wird aus Stiftungssicht vereinfacht. Die vier Quadranten zeigen, bei welchem Leistungsmerkmal der jeweilige Fonds die stärkste bzw. geringste Ausprägung zeigt. Betrachtet werden die aus Stiftungssicht relevantesten Sphären Ausschüttung (also die Güte des ordentlichen Ertrags), Wertentwicklung (hieran hängen potentielle Umschichtungserlöse), Risiko (übersetzt in die Fähigkeit zum Vermeiden von Drawdowns) und Nachhaltigkeit (gemeint ist ein authentisches Nachhaltigkeitskonzept).
Die QualiS360-Matrix wurde in Zusammenarbeit mit stiftungscockpit.de entwickelt.

Was ist ein stiftungsgeeigneter Fonds?

Den einen passenden stiftungsgeeigneten Fonds gibt es nicht, auch nicht, wenn er ‚Stiftung‘ im Namen trägt. Stiftungsgeeignet wird ein Fonds dadurch, dass er für eine seitens der Stiftung definierte Aufgabe Leistungsmerkmale mitbringt, über die diese Aufgabe gelöst werden kann.

Wie finde ich den passenden Fonds für mein Stiftungsvermögen?

Stiftungen sollten sich zu der von ihr gestellten Aufgabe verschiedene Leistungsmerkmale eines Fonds in der Historie anschauen. Die Wertentwicklung des Fonds pro Jahr seit Auflage, die Ausschüttung des Fonds seit Auflage, die tatsächlichen Drawdowns und durchschnittlichen Kosten (TER) seit Bestehen des Fonds. Im Abgleich damit lässt sich prüfen, ob ein Fonds zur gestellten Aufgabe passt – oder eben nicht.

Die #fondsfibel-Analysen für den Club der 25 und die Rubrik DIE NEUEN wurden von Tobias Karow und Stefan Preuß verfasst.

Machen Sie Ihr Stiftungsvermögen fit für die Fondsanlage.