

MARKETING
KOMMUNIKATION

CATELLA

CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 30. NOVEMBER 2023



MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Monatsperformance bei -0,1%*
- Anstieg der Vermietungsquote auf 93,5% (+1%-Punkt)
- Vorbereitungen zur bevorstehenden Übernahme der Projektentwicklung „St. Gotthard“

Sehr geehrte Investoren,

im Berichtszeitraum November hat der Catella Wohnen Europa mit einer Gesamtperformance von -0,1%* abgeschlossen. Die weiterhin bestehende marktseitige Unsicherheit im Zusammenhang mit den seit 2022 gestiegenen Zinsen führt teilweise zu Immobilienabwertungen. Dabei zeigt gerade die Zinsentwicklung im Berichtsmonat eine deutliche Entspannung der Swap Rates, welche im 10-jährigen Laufzeitsegment über 50 Basispunkte im Quartalsvergleich gesunken sind.

Ein wichtiger positiver Aspekt in diesem Zeitraum ist jedoch die erfreuliche Steigerung der Vermietungsquote im Portfolio, die den Abwertungsrisiken entgegensteht und derzeit bei 93,5% liegt (+1,0%-Punkt zum Vormonat). Mit fortschreitendem Vermietungserfolg der erst kürzlich fertiggestellten Objekte wird die Leerstandsquote sukzessive reduziert, was die Immobilienerträge des Portfolios durch die fortlaufenden Erstvermietungen auch in den Folgemonaten steigen lässt.

Für die bevorstehende Übernahme der Projektentwicklung „St. Gotthard“ in Wien, welche für Januar 2024 angesetzt ist, laufen bereits die ersten Vorbereitungen. Im Zuge dessen begann der für Mitte November angesetzte Vermietungsstart für das Objekt überaus erfolgreich. Die Kombination aus dem Lagevorteil durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie attraktive Grundrisse und eine herausragende Energieeffizienz wird vom Markt sehr gut aufgenommen. Insbesondere die Photovoltaikanlage und die nachhaltige Wärmeerzeugung aus Erdwärme wirken sich positiv auf die Nebenkosten aus, was voraussichtlich zu einer Entlastung der Mieter führen wird.

Das Portfolio weist derzeit eine Liquiditätsquote von 17,8% auf und verfügt über ein Kreditvolumen von 394,5 in Mio. EUR zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,25%. Die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung beträgt zum Ende des Berichtszeitraumes 4,86 Jahre. Dadurch ist das Risiko der steigenden Fremdkapitalkosten für den Fonds vergleichsweise niedrig und wird kontinuierlich durch ein aktives Portfoliomanagement überwacht.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Olena Posiko

Martin Wrobel

Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 30. November 2023 (Stichtagsbetrachtung).

** Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik-und-research/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. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.*

MONATSBERICHT

Eckdaten per 30.11.2023

WKN	A141UZ	ISIN	DE000A141UZ7
Anteilpreis	10,67 EUR	Umlaufende Anteile	146.417.668 Stück
Nettofondsvermögen	1.562,30 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	1.545,82 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	25,5%	Liquiditätsquote	17,8%
Anzahl Objekte	57		
Vermietungsquote ¹	93,5%		
Ausschüttung 02.10.2023	0,18 EUR/Anteil		

Performance³

Performance aktueller Monat	-0,1%	Performance 12 Monate rollierend ⁴	-1,9%
Performance YTD-Fonds GJ ⁵	-1,1%	Performance IST-Kalenderjahr ⁶	-2,0%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	2,1%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a.	n/a

Portfolioanteil – AuM⁷

Anteil Projektentwicklung	1,9%	Anteil Seniorenwohnen	6,7%
Anteil studentisches Wohnen	0,0%	Anteil Serviced Apartments	0,9%

Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen⁸

Anteil Projektentwicklung	11,2%	Anteil Seniorenwohnen	6,1%
Anteil studentisches Wohnen	0,0%	Anteil Serviced Apartments	1,5%

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 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 01.12.2022 - 30.11.2023

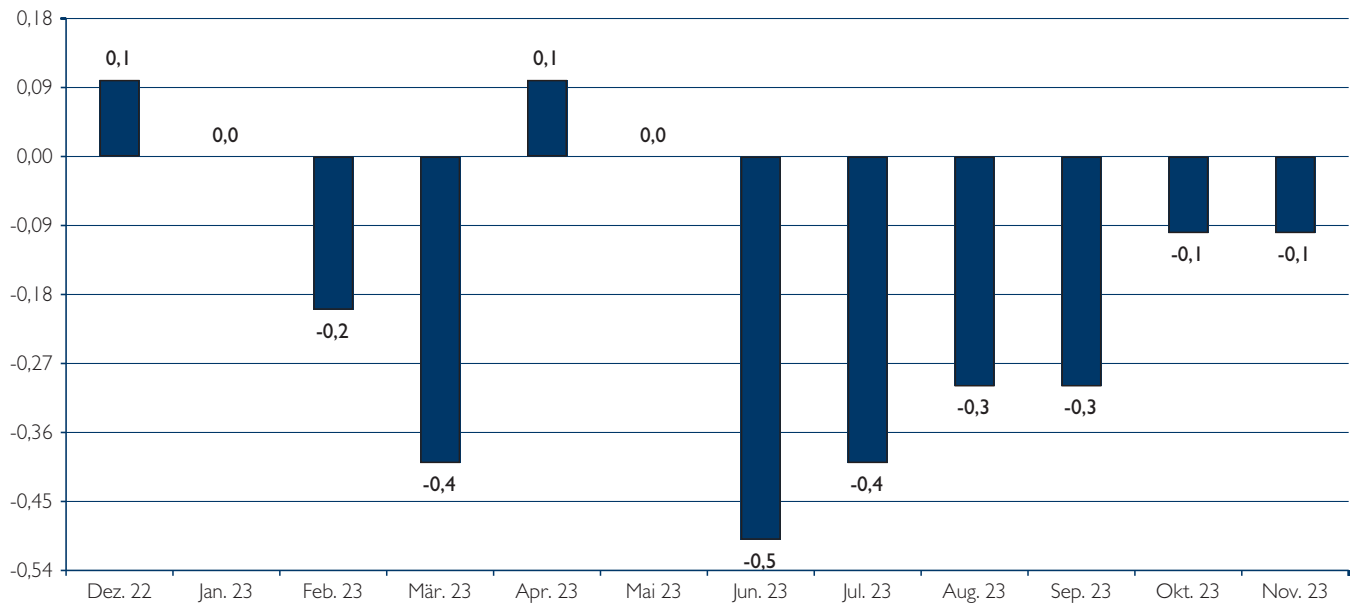
⁵ 01.07.2023 - 30.11.2023

⁶ 01.01.2023 - 30.11.2023

⁷ Auf Basis der Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

⁸ Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL.

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

57

Anzahl Länder AuM

7

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

1.545,8

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



Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Dänemark 28,3% ■ Deutschland 27,0% ■ Niederlande 9,2%
- Österreich 7,7% ■ Finnland 6,1% ■ Frankreich 6,0%
- Spanien 15,7%
- Core 84,3% ■ Satellite 15,7%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



- Deutschland 33,7% ■ Dänemark 25,5% ■ Niederlande 8,3%
- Österreich 7,3% ■ Finnland 5,5% ■ Frankreich 5,5%
- Spanien 14,2%
- Core 85,8% ■ Satellite 14,2%

¹ Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL.

Aktuelles Portfolio – Überblick

Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis/ Projektentwicklung (in Mio. EUR)	Verkehrswert (pro m ² Nutzfläche)	Vermietungsstand
Aktuelles Portfolio							
Deutschland	13	1.930	-	417,7	-	4.268	94,3%
Dänemark	11	944	3.249,8 DKK	435,9	-	5.483	90,9%
Finnland	7	373	-	94,5	-	4.540	95,5%
Frankreich	5	474	-	93,5	-	3.570	100,0%
Niederlande	6	592	-	141,7	-	3.885	98,4%
Spanien	11	1.213	-	243,1	-	1.995	94,6%
Österreich	3	329	-	90,5	-	4.655	76,7%
Summe	56	5.855	-	1.516,8	-	3.772	93,5%

Aktuelles Portfolio – Überblick

Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis/ Projektentwicklung (in Mio. EUR)	Verkehrswert (pro m ² Nutzfläche)	Vermietungsstand
Projektentwicklungen nach BNL ^{2,3}							geplante Fertigstellung
Österreich (Wien)	1	122	-	29,0	34,7	5.435	Q1/2024
Summe	1	122	-	29,0	34,7	5.435	-

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

³ Bei den Projektentwicklungen werden in der Spalte "Verkehrswerte" die bisher bezahlten Kaufpreisanteile dargestellt und in der Spalte "Verkehrswert pro m² Nutzfläche" wird mit dem Kaufpreis gerechnet.

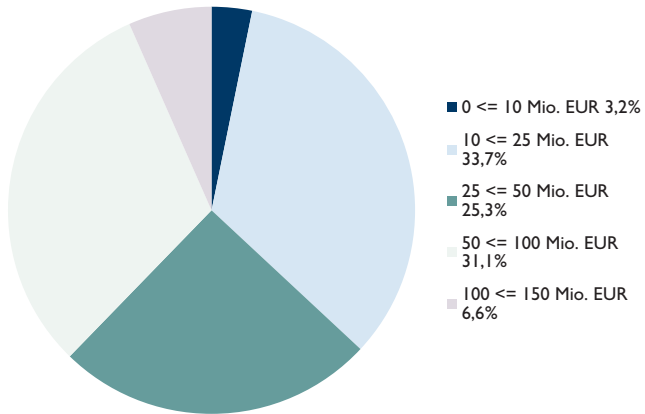
Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (pro m ² Nutzfläche)	Übergang BNL geplant ²
Projektentwicklungen vor geplantem BNL ²							
Deutschland (Berlin 1)	1	72	-	24,7	24,3	4.155	Q1/2024
Deutschland (Berlin 2)	1	67	-	37,7	35,9	5.990	Q3/2025
Deutschland (Bochum 1)	1	121	-	35,6	35,3	4.414	Q4/2024
Deutschland (Bochum 2)	1	90	-	11,5	10,6	3.115	Q4/2024
Deutschland (Leipzig 1)	1	20	-	10,2	9,7	4.483	Q1/2024
Deutschland (Leipzig 2)	1	24	-	8,4	8,2	4.602	Q1/2024
Deutschland (Paulinenaue)	1	44	-	10,5	10,4	3.297	Q2/2024
Deutschland (Zossen 1)	1	109	-	22,1	22,0	2.767	Q1/2024
Summe	8	547	-	160,7	156,4	4.084	-

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

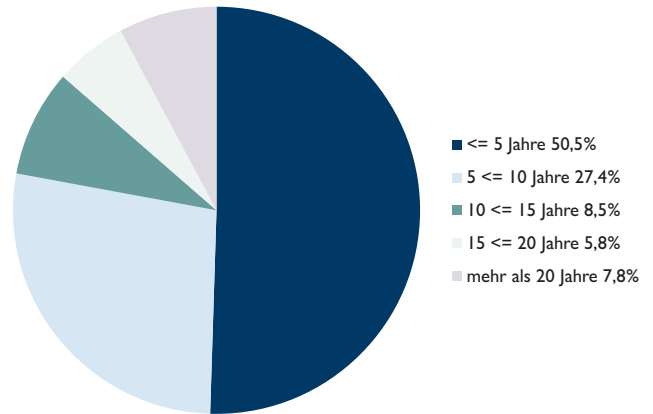
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

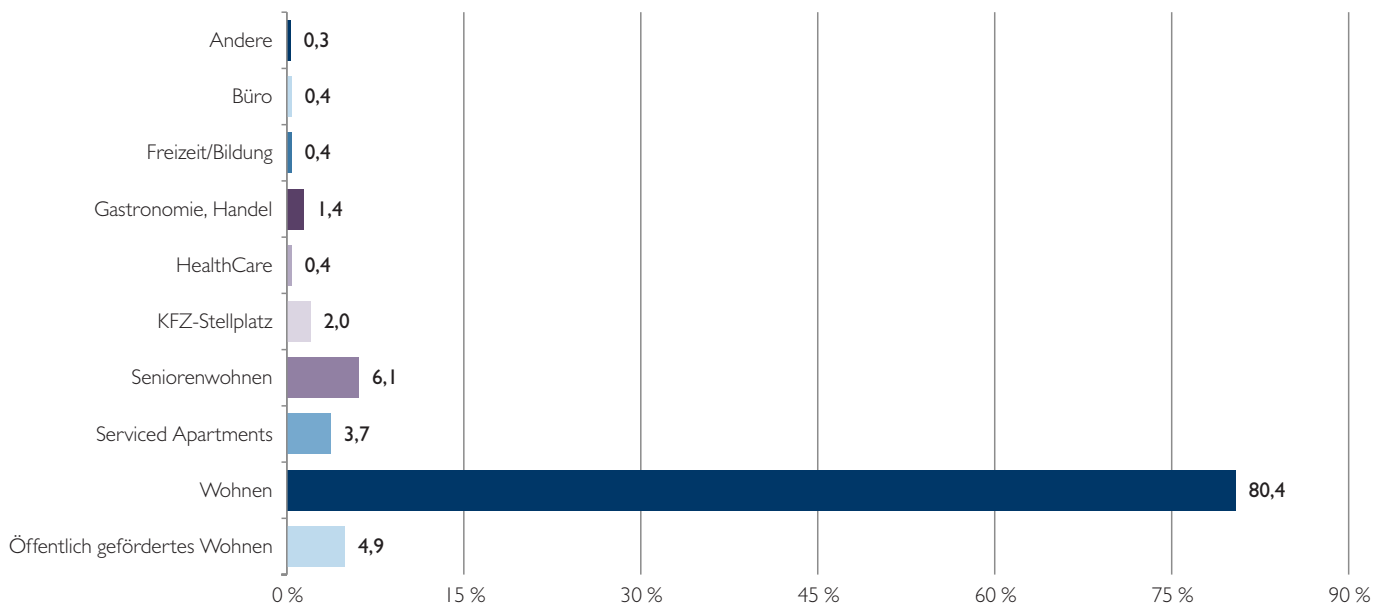
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

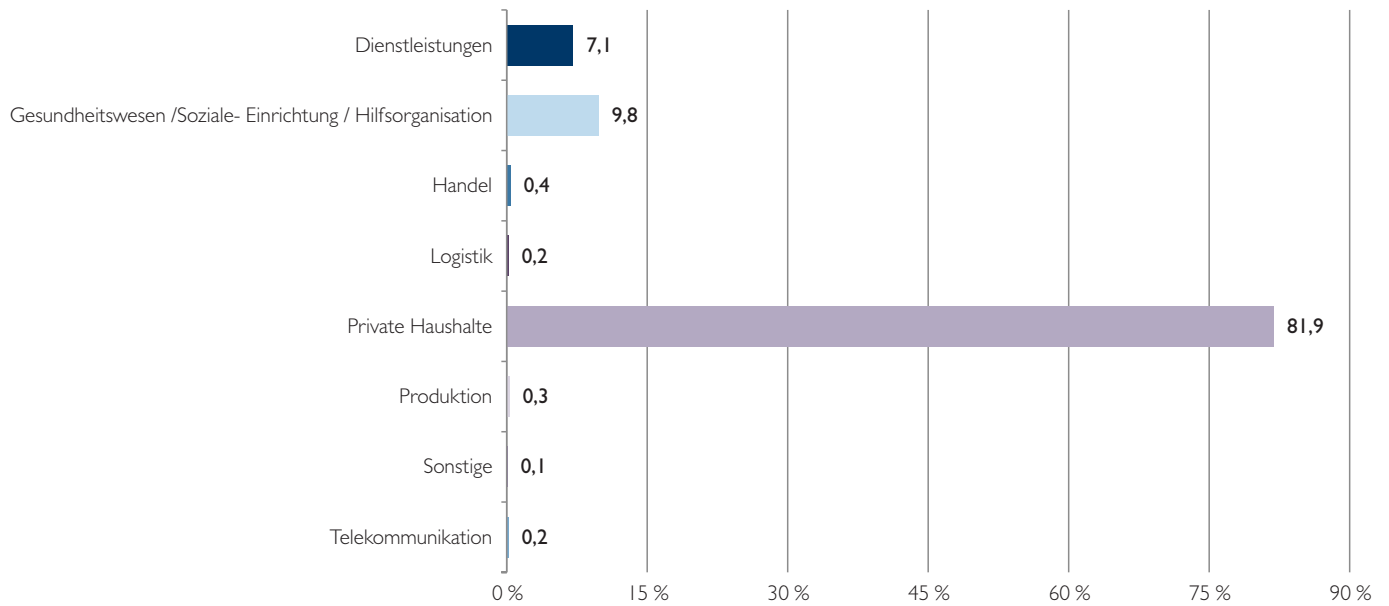
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



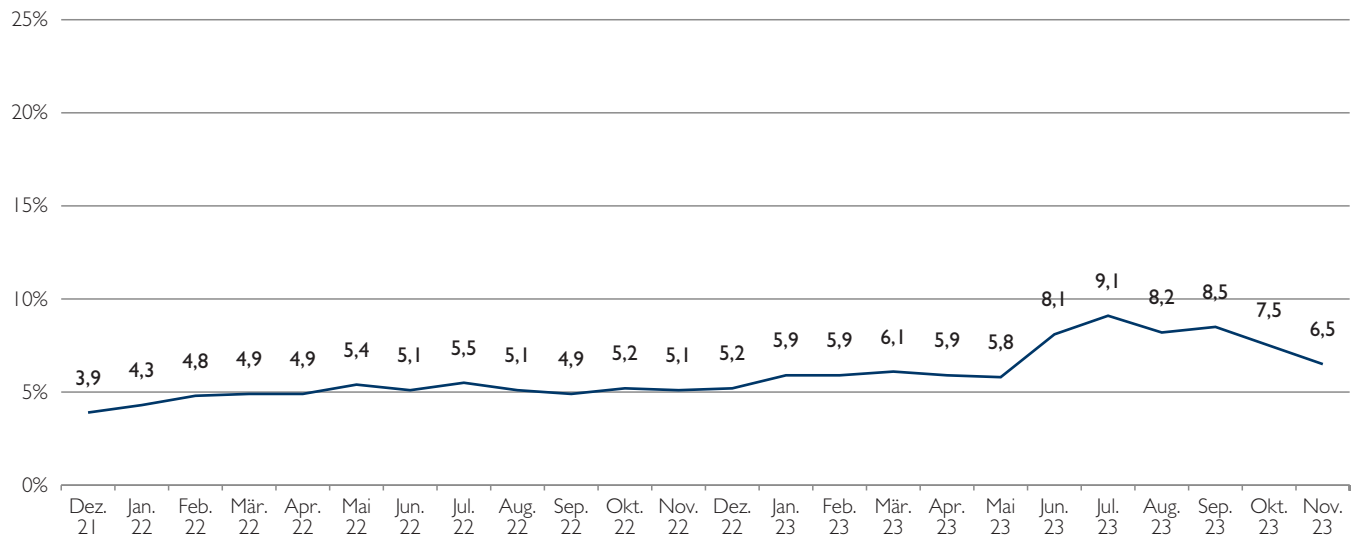
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



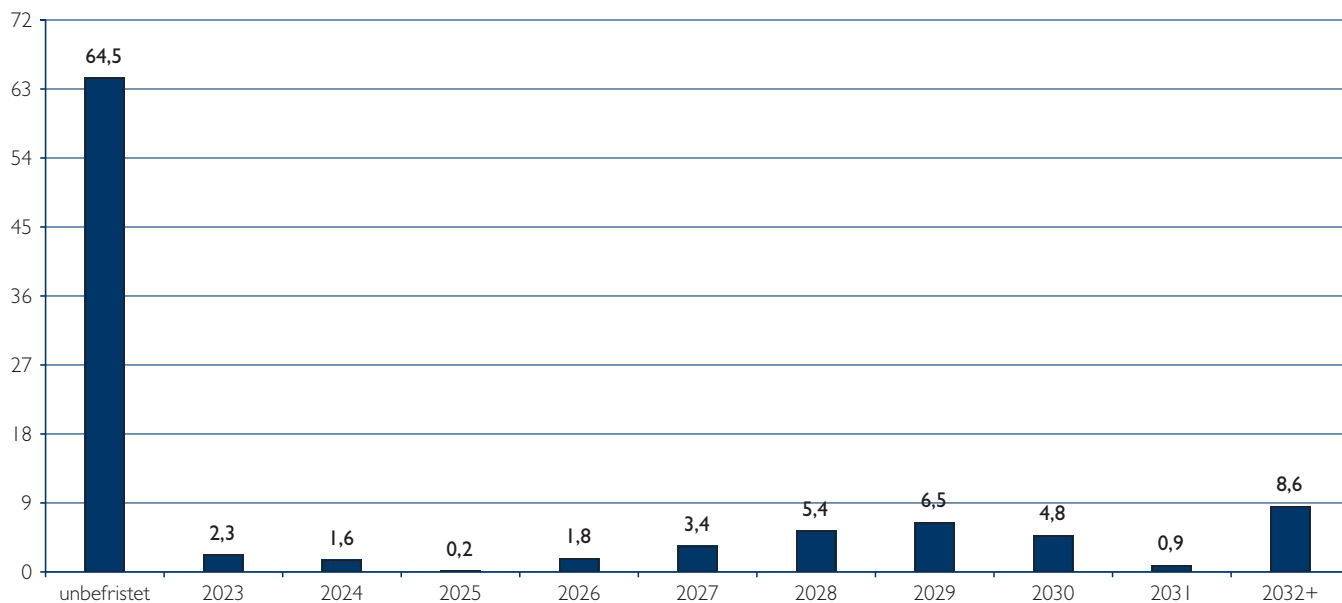
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

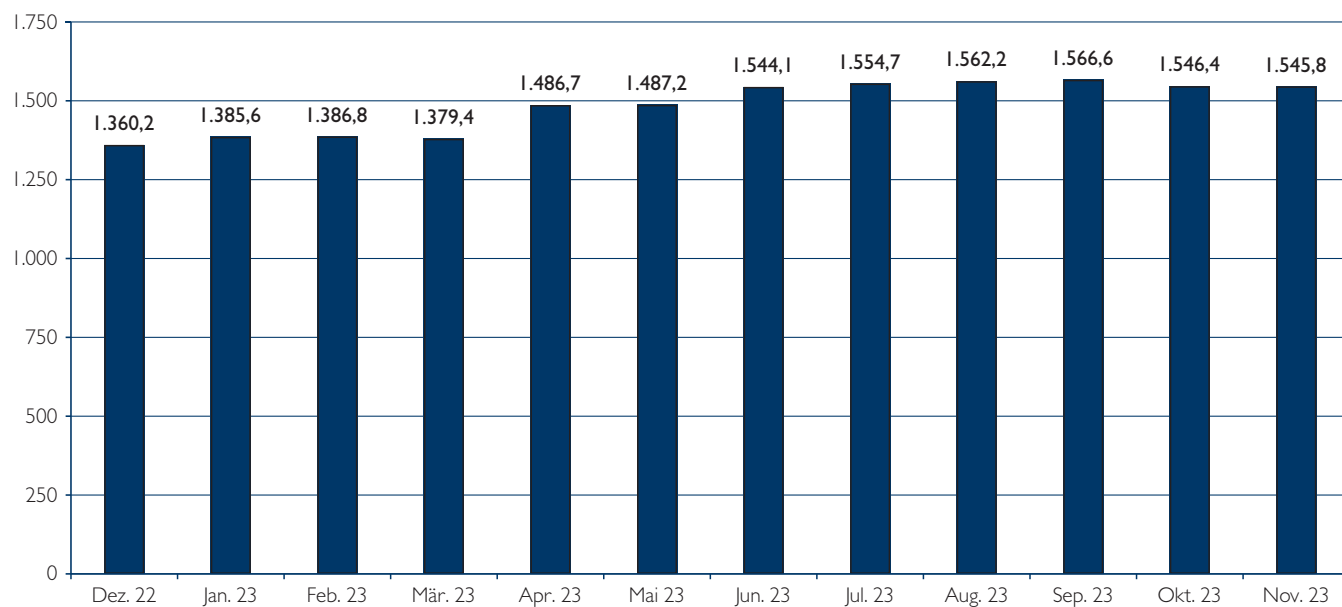
(in % der Nettosollmiete)



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

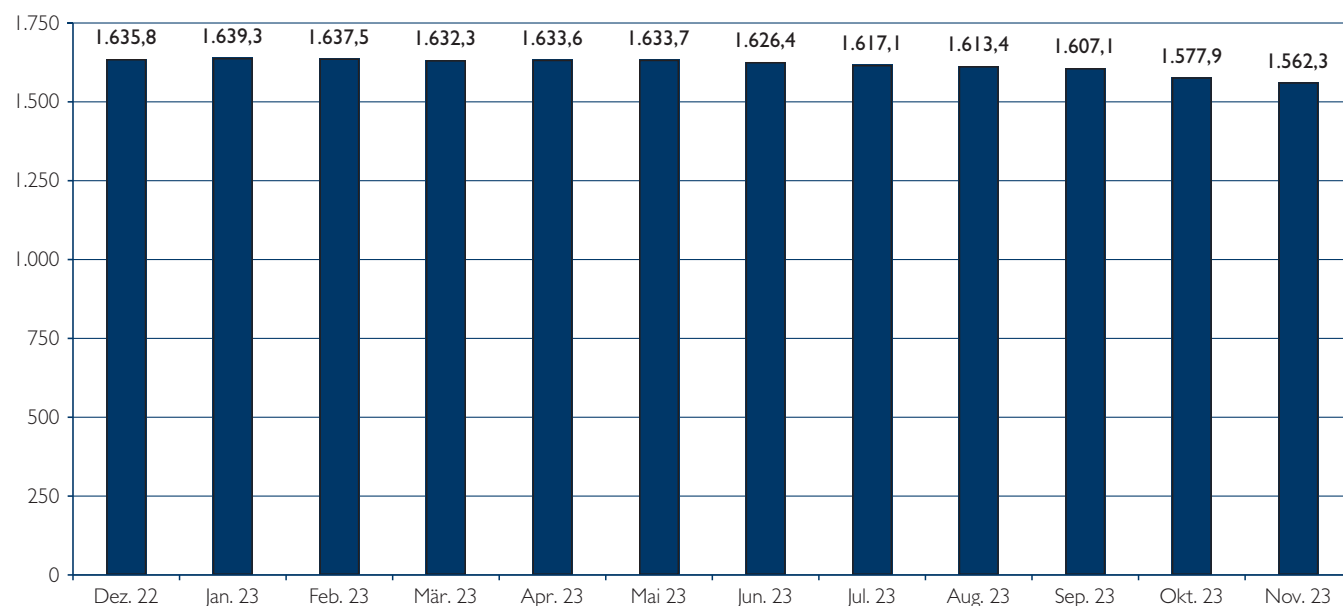
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	496,7	32%
Beteiligungen	355,5	23%
Liquiditätsanlagen ¹	277,5	18%
Sonstige Vermögensgegenstände ²	605,7	39%
Bruttofondsvermögen	1.735,5	111%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-173,2	-11%
Nettofondsvermögen (NAV)	1.562,3	100%

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

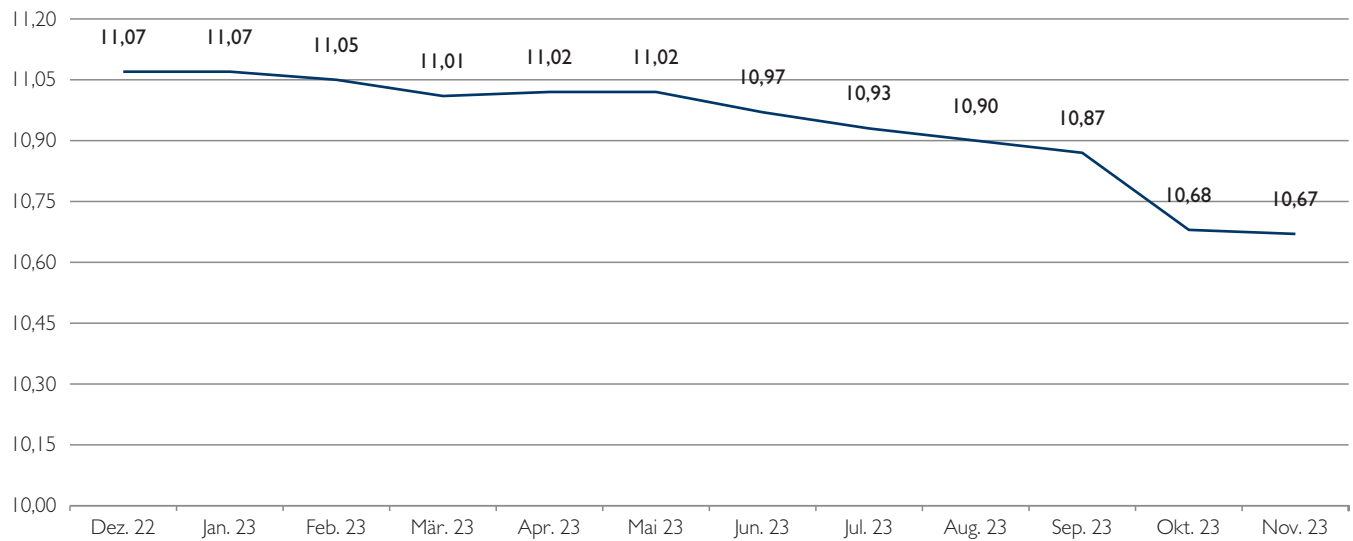
² Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat		YTD Fonds-GJ
	01.11.2023 - 30.11.2023	01.07.2023 - 30.11.2023	
	in TEUR		in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	792		4.053
Sonstige Erträge	1.849		9.921
Erträge aus Immobilien	1.888		9.073
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0		138
Eigengeldverzinsung	0		0
Summe Erträge	4.529		23.185
Bewirtschaftungskosten	-479		-2.594
Steuern	-89		-318
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-152		-1.041
Verwaltungskosten	-1.018		-5.281
Sonstige Aufwendungen	-68		-446
Summe Aufwendungen	-1.806		-9.680
Ordentlicher Nettoertrag	2.723		13.505
Realisierte Gewinne	38		199
Realisierte Verluste	-171		-524
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-133		-325
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-121		-135
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.468		13.045
Nicht realisierte Gewinne	1.368		3.418
Nicht realisierte Verluste	-4.954		-31.728
Währungskursveränderungen	387		-144
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-3.199		-28.454
Ergebnis des Geschäftsjahres	-731		-15.409

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,18 EUR am 02.10.2023.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut	in EUR
Liquidität auf Fondsebene	
Aareal Bank AG, Wiesbaden	6.036.527,70
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	27.228.796,02
Bayerische Landesbank AöR, München	807.179,42
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	3.746.924,55
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	27.237.173,61
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	57.000.000,00
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	13.000.000,00
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	885.722,75
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	5.028.340,96
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	56.484.186,48
LIGA Bank eG, Regensburg	25.000.000,00
Oberbank AG, München	24.797.428,02
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	25.213.535,26

Evangelische Bank eG, Kassel	5.000.000,00
Summe	277.465.814,77

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
Dresden, Seminarstraße 2,2a	-	7,5	30.05.2028	F	1,76	30.05.2028
Berlin, Hasenheide 74,74a,74b	-	3,0	30.04.2029	F	0,58	30.04.2029
Berlin, Hasenheide 74,74a,74b	-	17,0	30.04.2029	F	0,86	30.04.2029
Bremen, Anne-Conway-Straße 11,13	-	13,0	28.02.2028	F	1,60	28.02.2028
Wolfsburg, Hochring 39	-	5,0	30.03.2026	F	1,40	30.03.2026
Bernau, Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2	-	6,3	30.12.2029	F	0,67	30.12.2029
Berlin, Marchwitzastraße 29	-	19,8	31.07.2031	F	1,15	31.07.2031
Dortmund, Rheinlanddamm 211	-	19,0	30.01.2031	F	0,49	30.01.2031
Würzburg, Berner Straße 6c	-	4,9	30.06.2031	F	0,77	30.06.2031
Zossen, Am Akazienhain 9,11	-	7,2	01.11.2032	F	0,79	01.11.2052
Coburg, Milchhofstraße 4	-	11,3	01.12.2030	F	1,47	01.12.2052
Conflans-Sainte-Honorine, Avenue du Maréchal Foch 50	-	7,5	31.05.2026	F	0,90	31.05.2026
Poitiers, Boulevard Saint-Just 22	-	5,4	31.05.2026	F	0,90	31.05.2026
Concarneau, Rue Denis Papin 26	-	5,3	31.05.2026	F	0,90	31.05.2026
Gesamt direkt gehalten		132,2			1,03	
indirekt gehalten						
Mainz, Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A	-	4,0	30.09.2027	F	1,45	30.09.2027
Hertogenbosch, Helftheuvelpassage 8-22	-	4,7	21.11.2024	F	1,47	21.11.2024
Madrid, Calle Alaró 4	-	4,1	04.01.2024	F	2,00	04.01.2024
Kopenhagen, Alliancevej 14-36	30,0 DKK	4,0	01.01.2027	F	1,19	31.12.2031
Kopenhagen, Alliancevej 14-36	169,0 DKK	22,7	31.12.2026	F	0,74	31.12.2046
Aarhus, Lokesvej 9c-d,9f-g,	145,5 DKK	19,5	01.04.2025	F	0,42	31.12.2047
Rotterdam, Michelangelostraat 2-8,14-40	-	15,0	29.03.2030	F	1,02	29.03.2030
Espoo, Vesirattaaanmäki 1	-	3,6	30.12.2026	F	2,42	30.12.2026
Helsinki, Vattuniemenkuja 8	-	10,0	31.12.2026	F	2,42	31.12.2026

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
Helsinki, Viikinportti 2	-	9,5	31.12.2026	F	2,42	31.12.2036
Kerava, Jaakkolantie 2	-	1,8	31.12.2026	F	2,42	31.12.2036
Deventer, Bloemendalsweg 3,11,13	-	5,2	31.01.2030	F	0,75	31.01.2030
Nieuwegein, Wattbaan 31	-	5,0	30.01.2030	F	0,75	31.01.2030
Taastrup, Eigtveds Allé 2-12	51,8 DKK	7,0	01.04.2029	F	0,70	30.11.2049
Kopenhagen, Sigurdsgade 27	33,6 DKK	4,5	01.04.2029	F	0,98	31.12.2031
Kopenhagen, Sigurdsgade 31	37,4 DKK	5,0	01.04.2029	F	0,98	31.12.2031
Kopenhagen, Robert Jacobsens Vej 63-65	171,8 DKK	23,0	01.04.2029	F	0,98	31.12.2031
Greve, Hundige Strandvej 196a-e	47,9 DKK	6,4	01.04.2026	F	0,59	31.12.2031
Soborg, Gyngemose Parkvej 2A-F	35,0 DKK	4,7	30.03.2026	F	1,71	01.04.2046
Soborg, Gyngemose Parkvej 2A-F	36,0 DKK	4,8	30.03.2026	F	1,71	01.04.2046
Wien, Laaer Wald I	-	14,1	31.03.2033	F	1,44	31.03.2033
Wien, Sankt-Gotthard-Straße 1-5	-	15,1	31.12.2023	V	4,88	30.09.2033
Aarhus, Gøteborg Allé 7 C-V	240,0 DKK	32,2	01.04.2029	F	0,63	01.04.2051
Linz, Semmelweisstraße 36,38	-	9,2	31.01.2032	F	1,07	31.01.2032
Tilst, Honningvaenget 3-5	79,4 DKK	10,7	01.04.2026	F	0,59	31.12.2031
Skodstrup, Grenavej 795,797	27,7 DKK	3,7	01.04.2026	F	0,59	31.12.2031
Wien, Schottenaustraße 2	-	10,0	30.09.2033	F	2,95	30.09.2033
Gesamt indirekt gehalten		259,4			1,36	
sonstige²						
Berlin I, Marchwitzastraße 31 (Haus C)	-	1,3	31.07.2031	F	1,15	31.07.2031
Leipzig I, Herbert-Thiele-Straße 3	-	1,7	31.12.2031	F	0,88	31.12.2031
Gesamt sonstige		2,9			1,00	
Gesamt		394,5			1,25	

Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung

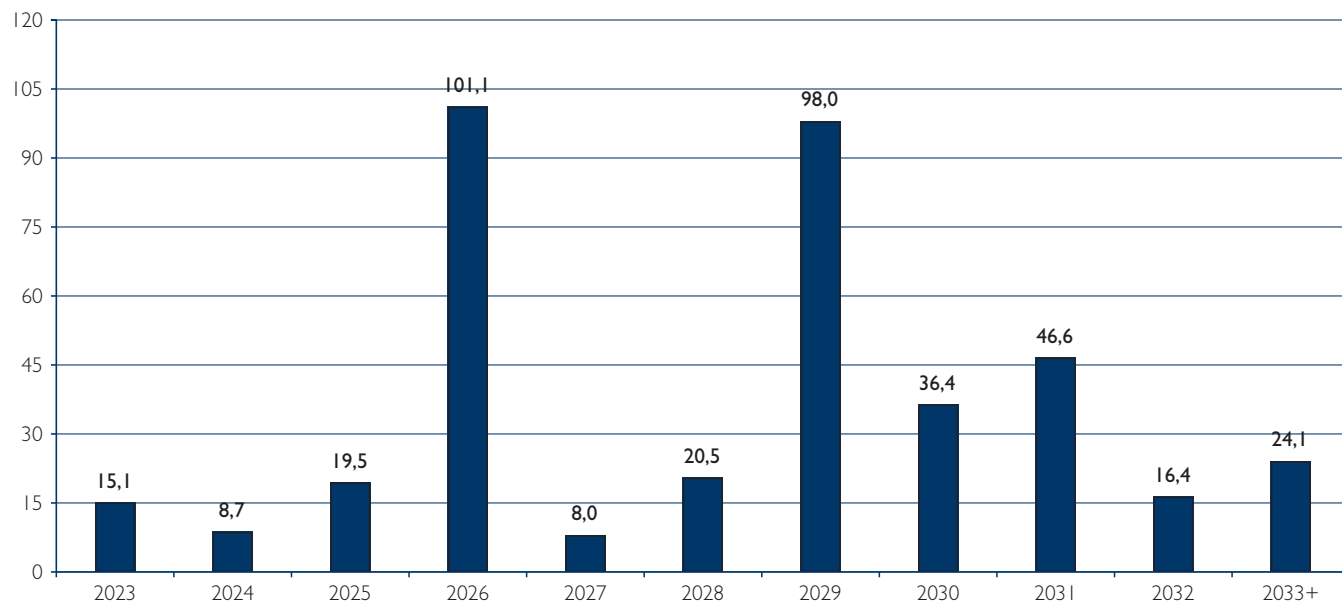
4,86 Jahre

¹ FW = Fremdwährung

² Beispielsweise Kredite ohne Objektbezug oder ausbezahlte Kredite für Immobilien vor BNL.

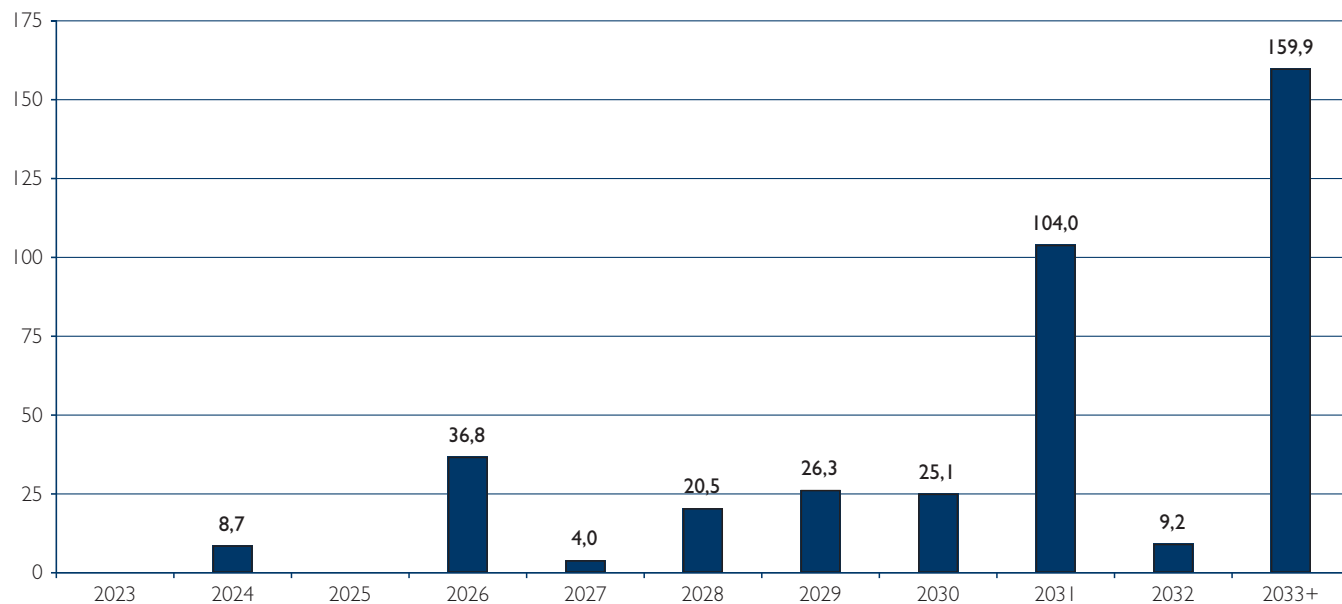
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Währungsrisiko

(in Mio. EUR)

	Assets	FX Geschäfte	Netto	NAV Anteil
DKK	281,4	-278,3	3,1	0,2%
PLN	2,0	0,0	2,0	0,1%
Summe	283,4	-278,3	5,1	0,3%

Devisenkurse per 29.11.2023

Dänische Kronen	1 Euro	7,45595	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,33850	PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.11.2023 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Risikomanagement

Value at Risk (VaR)¹			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,00%	99,00%	99,90%
VaR - 10 Tage	0,30%	0,43%	1,42%
VaR - 1 Jahr	1,52%	2,15%	7,14%
Mittelwert			0,00%
Volatilität			0,92%
Solvabilität²			96,45%
CVA-Charge³			0,003426%
Eigenkapitalabzugsquote⁴			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

⁴ 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.

Der Fonds im Überblick

Fondsdetails

Typ	offener Immobilien-Publikums-AIF (Alternative Investment Fund) gemäß dem deutschem Investmentrecht KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch)
Geeignet für	(semi-)professionelle Investoren und vermögende Privatanleger
Mindestanlagesumme	500.000 EUR
Währung	EUR
Auflagedatum	01.02.2016
Fondsgeschäftsjahr	01. Juli – 30. Juni
Ausschüttungszeitpunkt	4. Quartal
WKN / ISIN	AI4IUZ / DE000AI4IUZ7
Zielvolumen Fonds	750 Mio. EUR - 1 Mrd. EUR (kein Limit)
Fondslaufzeit	unbegrenzt
Bewertungszyklus	quartalsweise
Anteilpreisermittlung	börsentäglich

Gebührenstruktur

Verwaltungsgebühr	0,75% p.a. (Basis: durchschnittlicher Nettoinventarwert) (max. 0,75% p.a.)
Ankaufs- / Verkaufgebühr	1,5% bezogen auf den Kaufpreis bzw. auf die Baukosten
Performancevergütung ¹	25% ab BVI-Rendite > 4% p.a.
Verwahrstellengebühr	1/12 von höchstens 0,021% p.a. des Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, mindestens EUR 15.000 p.a.

Anlagestrategie

Zielmarkt	Deutschland, Frankreich, Niederlande, Skandinavien, weitere europäische Länder
Sektorale Allokation	Wohnen
Investitionsstil ²	Core
Exitstrategie	Global- oder Einzelverkauf
Zielrendite	3% - 4% p.a. (nach BVI Methode)
Anlageausschuss	Anleger mit einer Investitionssumme von mind. 10 Mio. EUR (je 10 Mio. EUR eine Stimme), Anlageausschusssitzungen finden jährlich statt
Rückgabefrist	Anteilsrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltfrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

Finanzierungs- und Liquiditätsmanagement

Fremdkapitalquote	Max. 30% des Immobilienvermögens (brutto)
Liquiditätsquote	Mind. 5% des Wertes des Sondervermögens

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.

² INREV-Stilklassifizierung gem. Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012

ANLAGERISIKEN

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken:

- 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.

Kontakt

Catella Residential Investment Management GmbH, Berlin

T +49 (0) 30 887 28 529 – 0

F +49 (0) 30 887 28 529 – 29

E office_crim@catella-residential.com

W www.catella.com/wohnmobilienfonds

Michael Fink	Geschäftsführer CRIM / Client Relations	E michael.fink@catella-residential.com	M +49 (0) 152 388 48 111
Simon Günkel	Executive Director Institutional Sales u. Business Development	E simon.guenkel@catella-residential.com	M +49 (0) 152 388 48 396
Daniel Simon	Business Development u. Investor Relations Manager	E daniel.simon@catella-residential.com	M +49 (0) 152 388 48 113

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 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 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 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.